Undertecknad styrelseledamot i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 27 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar även att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2 maj 2023

Johan Knaust
Styrelseledamot och verkställande direktör

20230508111808

22

Årsredovisning 2022
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

K2A växer ur den svenska skogen

K2A är en klimatsmart, snabbväxande och långsiktig fastighetsägare som utvecklar hyresbostäder och samhälls-fastigheter för egen förvaltning. Vår inriktning är välplanerade och yteffektiva hyresbostäder för alla typer av boenden i Sverige på platser där många vill bo. Vi bygger Svanenmärkta hus i svenskt trä – ett förnybart material som används effektivt i en industriell process där vi tar ansvar från naturens egen produktion till förvaltning av färdiga bostäder. Det gör oss till det gröna fastighetsbolaget, en position vi är stolta över att förvalta och utveckla.

20230508111809

K2A inledning

Viktiga händelser under året 4
K2A:s utveckling 6
Detta är K2A 8
Vd har ordet 10

Affärsmodell och mål

Affärsmodell 14
En värdekedja med starka länkar 16
I riktning mot målen 18

Hållbarhetsrapport 20

Ett helhetsperspektiv på hållbarhet 21
Hållbarhet enligt K2A 24
K2A Klimatpositivt 2027 26
Styrande riktlinjer för hållbarhetsarbetet på K2A 28
Fyra strategiska hållbarhetsområden 29
Ansvarsfulla och lönsamma affärer 30
K2A inspirationskälla för Nasdaqs hållbarhetsarbete 33
Hållbar planet 34
Grön scen för bostadsdebatt under Almedalsveckan 37
Hållbara bostäder 38
Nytt samarbete för social hållbarhet 42
Attraktiv arbetsgivare 43
Intressentdialog och väsentlighetsanalys 45
K2A:s bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål 47

Fastighets- och projektportfölj 52

Marknader

Bostäder i expansiva orter 63
Stockholmsregionen 66
Örebro 68
Gävle 70
Växjö 72
Sundsvall 74
Västerås och Enköping 76
Visby 78
Lund 80
Umeå 82
Uppsala 84
Karlstad 86
Luleå 88
Linköping 90
Kiruna 92
Övriga samhällsfastigheter 94

Fastigheternas värdering 97

Finansiering 98

Risker och riskhantering 102

TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar 108

Aktien och ägarna 112

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport 115
Styrelsens ersättningsrapport 120
Styrelse och revisor 122
Ledning 123

Finansiell information

Verksamhet 124
Finansiell utveckling 128
Förslag till vinstdisposition 130
Finansiella rapporter 131
Koncernens resultaträkning 132
Koncernens balansräkning 133
Koncernens rapport över förändring i eget kapital 134
Koncernens rapport över kassaflöden 135
Moderbolagets resultaträkning 136
Moderbolagets balansräkning 137
Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital 138
Moderbolagets kassaflödesanalys 139
Redovisningsprinciper och noter 140
Revisionsberättelse 162
Revisors rapport hållbarhetsgranskning 166
GRI-index 168
K2A:s utsläpp av växthusgaser 172
Upplysning K2A – Principal Adverse Indicators (PAI) 173
EU-taxonomin 174
EU-taxonomin – redovisning av förenlighet 176

Översikt och nyckeltal

Historisk översikt 181
Koncernens nyckeltal 182
Alternativa nyckeltal 183

Definitioner

Hållbarhetsdefinitioner 185
Definitioner 186

Årsstämma och kalendarium 188

Viktiga händelser under året

Q1

- Byggstartade 191 hyresbostäder i Norrtälje. Projektet finansieras, byggs och färdigställs av Slättö. K2A tillträder bolaget med den aktuella fastigheten Norrtälje Rödalen 1 efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under fjärde kvartalet 2023.
- Erhöll en markanvisning från Stockholm Stad för 175 hyresbostäder. Markanvisningen är en del av det stora projektet med att omvandla Örbyleden i södra Stockholm till den levande stadsgatan Örbystråket. Den aktuella fastigheten är Stockholm Örby 4:1.
- Förvärvade 12 LSS-bostäder i Nyköping och Södertälje med sammanlagt 1 018 kvm uthyrbar yta.
- Tecknade aktier motsvarande 10,3 procent av antalet aktier och 1,6 procent av rösterna i den svenska bostadsutvecklaren Boet Bostad. Boet utvecklar yteffektiva hyresrätter med fokus på rimliga hyror för eget långsiktigt ägande.
- Anslöt sig till Science Based Targets initiative som ett led i bolagets klimatarbete. Godkännandet från SBTi innebär en bekräftelse på att K2A:s klimatmål är vetenskapligt baserade och bidrar till att bromsa klimatförändringarna i linje med Parisavtalet.
- Emitterade gröna seniora icke säkerställda obligationer om 300 Mkr under bolagets MTN-program.
- Byggstartade 74 tillfälliga studentbostäder i Visby som stod färdiga med inflyttning till höstterminen 2022. Planen är att i framtiden ersätta de till-fälliga studentbostäderna med 150 permanenta studentbostäder som ska uppföras på samma fastighet.

Q2

- Erhöll en markanvisning från Stockholms stad för 120 hyresbostäder nära tunnelbanestationen Sätra i södra Stockholm. Markanvisningen ligger inom fastigheten Stockholm Sätra 2:1.
- Utsågs till ankarbyggare för samhällsbyggnadsprojektet Västra stadsdelsnoden i Uppsala. Det är första gången i bolagets historia som K2A utses till ankarbyggare. Uppdraget innebär att K2A kommer att stödja kommunens organisation under initiering, planläggning och genomförande av projektet.
- Regeringens process med att godkänna K2A och SBB:s hyresavtal med Polismyndigheten respektive Kriminalvården blev färdig. Hyresavtalen gäller uthyrning om totalt 42 500 kvm i Västerås med ett sammanlagt årligt hyresvärde om 95 Mkr i 20 år. Fastigheten planeras att börja bebyggas under 2023. Inflytt är planerad till 2026. Sammantaget är uthyrningen den största kontorsuthyrningen i Sverige sedan 2019 och en av de fem största uthyrningarna under 2000-talet.
- Utsågs till en av tre vinnare av priset Symbios. Utmärkelsen delas ut av oberoende konsultbolaget Cupole och prisar svenska hållbara bolag som lyckas kombinera ansvarstagande med lönsam tillväxt.
- Beslutade att skjuta upp ett flertal byggstarter som var planerade till 2022 och 2023, som en följd av det osäkra och svårbedömda marknadsläget i spåren av Rysslands invasion av Ukraina. Som en konsekvens av produktionspausen beslutade K2A att varsla majoriteten av de anställda i dotterbolaget K2A Trähus samt senarelägga bolagets tillväxtmål om 10 000 bostäder i förvaltning. Bolaget har ej längre målet att detta ska uppnås 2025.

Q3

- Förvärvade hela GotlandsHems bestånd av student-bostäder, totalt 204 stycken, med en total uthyrbar yta om 5 203 kvm. K2A är sedan dess Gotlands enda hyresvärd med studentbostäder.

- Anordnade en scen för bostads- och samhällsdebatt under Almedalsveckan i Visby. Där möttes beslutsfattare från näringsliv och den politiska världen för samtal om bostadsbyggande och hållbarhet.

- Utsågs till en av tre vinnare av priset för bästa hållbarhetsrapport 2021 på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Priset delas ut av Sthlm Kommunikation & IR.

Q4

- Johan Knaust utsågs till årets vinnare av priset Hållbart Ledarskap, som delas ut av Nätverket för Hållbart Näringsliv. Priset har tidigare vunnits av bland andra Percy Barnevik och HM:s Karl-Johan Persson och delas årligen ut till en företagsledare som genom sitt ledarskap medverkat till ett framgångsrikt hållbarhetsarbete.

- K2A blev en av tio associerade medlemmar i Sveriges Allmännytta, de allmännyttiga bostadföretagens bransch- och intresseorganisation.

- Johan Knaust tilldelades priset Årets person inom hållbart byggande vid Sweden Green Building Awards. Priset delas ut av Sweden Green Building Council.

- K2A:s nybyggda studentbostäder i Barkarbystaden nominerades till Studentbostadspriset 2022.

- K2A erhöll en markanvisning från Stockholms stad för cirka 140 hyresbostäder i Rågsved. Byggstart kommer att ske tidigast 2026-2027 och första inflytt planeras till 2030. De aktuella fastigheterna är Stockholm Bygeln 2 och 8.

- Under året tredubblade K2A sin egenproduktion av solel jämfört med föregående år. Den totala solelproduktionen för 2022 landade på 570 MWh.

K2A:s utveckling

K2A har sedan starten 2013 vuxit snabbt genom egen utveckling och produktion av bostäder samt fastighetsförvärv. Under 2022 fortsatte tillväxten och K2A tillförde 1 102 nya bostäder till förvaltningsportföljen. Fastighetsvärdet ökade med 20 procent till 10 150 Mkr (8 458) och driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen ökade med 32 procent till 243 Mkr (184). Tillväxten i EPRA NRV per stamaktie uppgick till 0,7 procent för 2022, vilket innebär att den genomsnittliga ökningen för perioden 2019 till och med 2022 uppgår till 27 procent per stamaktie.

9 877 st
bostäder i fastighets- och projektportfölj

10 150 Mkr
fastighetsvärde

2 414 Mkr
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare

243 Mkr
driftsöverskott

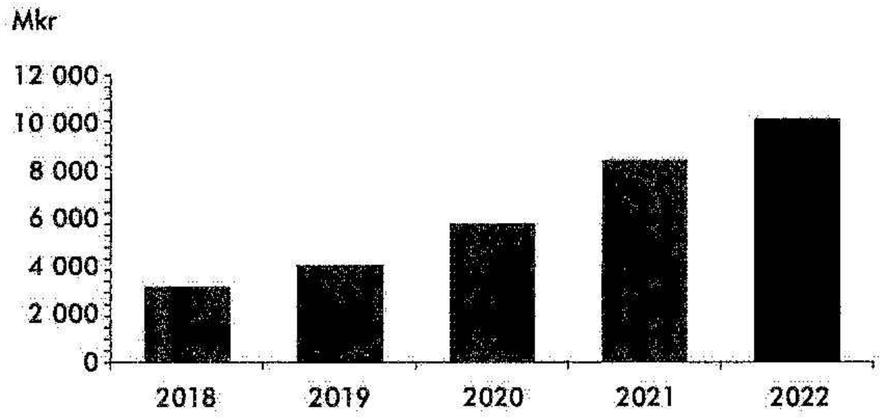
1 102 st
bostäder adderade till förvaltningsportföljen under året (netto)

20 %
ökning av fastighetsvärdet

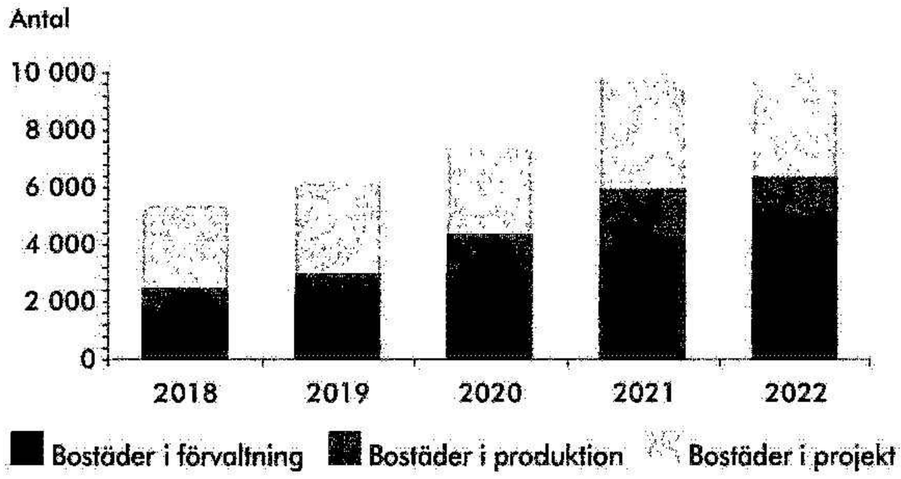
18 Mkr
ökning substansvärde (EPRA NRV)

32 %
ökning av driftsöverskott

Fastighetsvärde

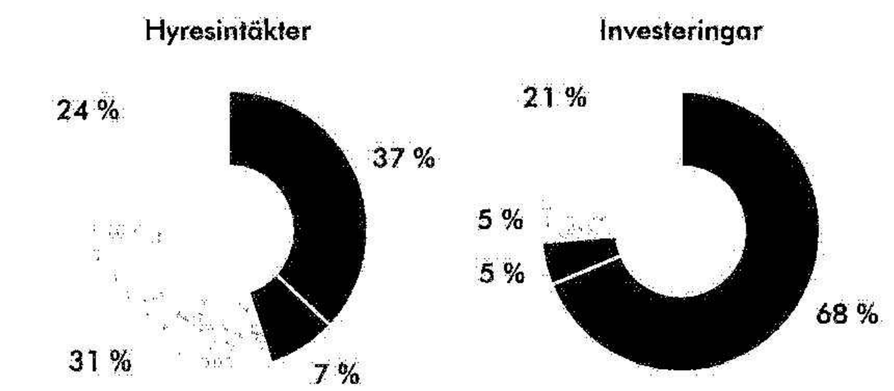


Antal bostäder



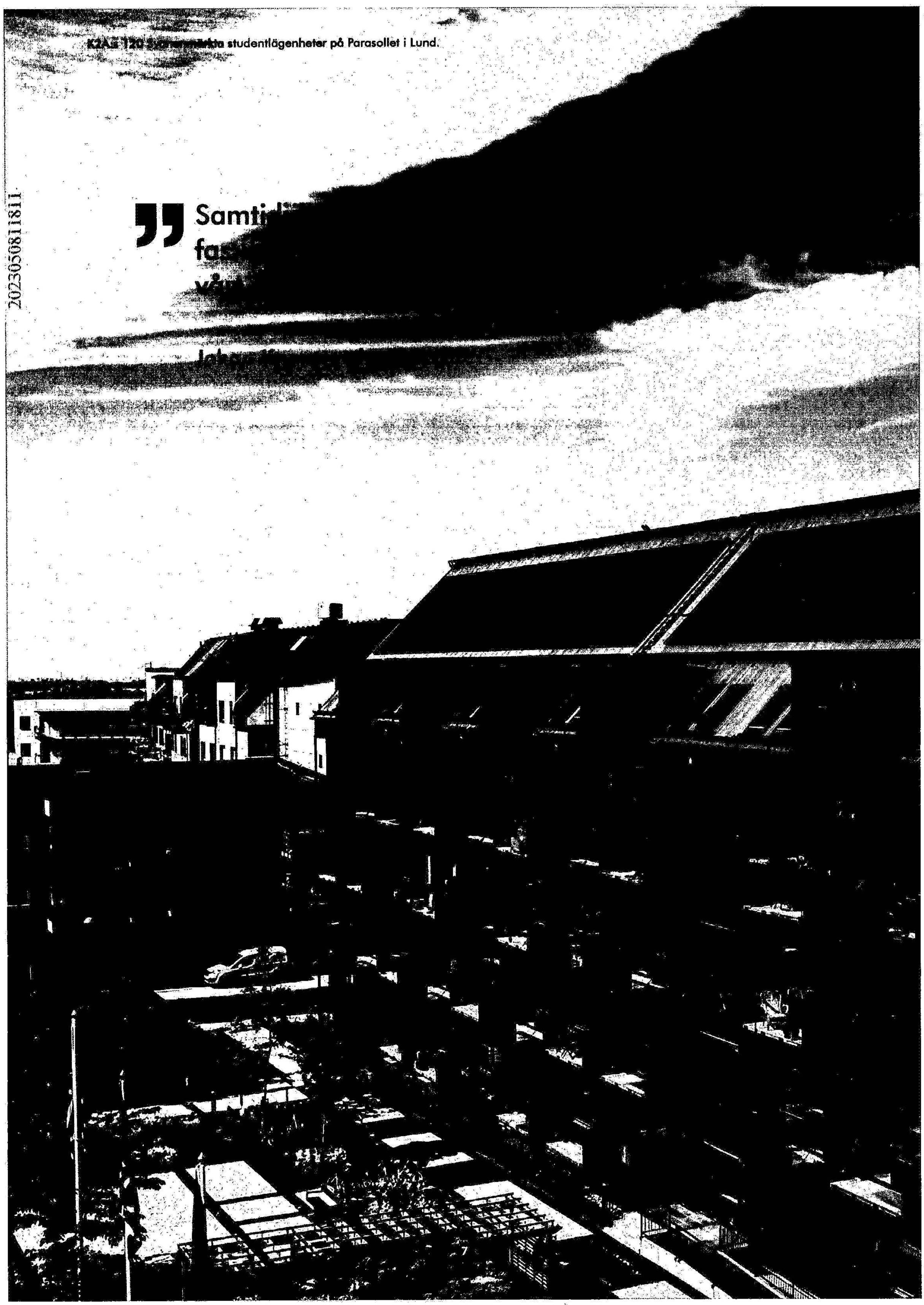
Nyckeltal	2022	2021
Hyresintäkter, Mkr	374,7	272,7
Driftsöverskott, Mkr	243,0	183,9
Förvaltningsresultat, Mkr	127,6	167,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1,5	741,9
Resultat efter skatt, Mkr	159,1	756,5
Antal bostäder i förvaltning	5 012	3 910
Antal bostäder i produktion	1 348	2 025
Antal bostäder i projekt	3 517	3 808
Totalt antal bostäder, antal	9 877	9 743
Belåningsgrad netto, %	63,8	59,0
Räntetäckningsgrad, gånger	1,8	1,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), Mkr	3 383,5	3 365,9
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 414,3	2 396,4
EPRA NRV per stamaktie, kr	28,12	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	0,7	54,6

Ramverk för gröna aktier 2022



20230508181811

K2A:s 120 [illegible] studentlägenheter på Parasollet i Lund.



Detta är K2A

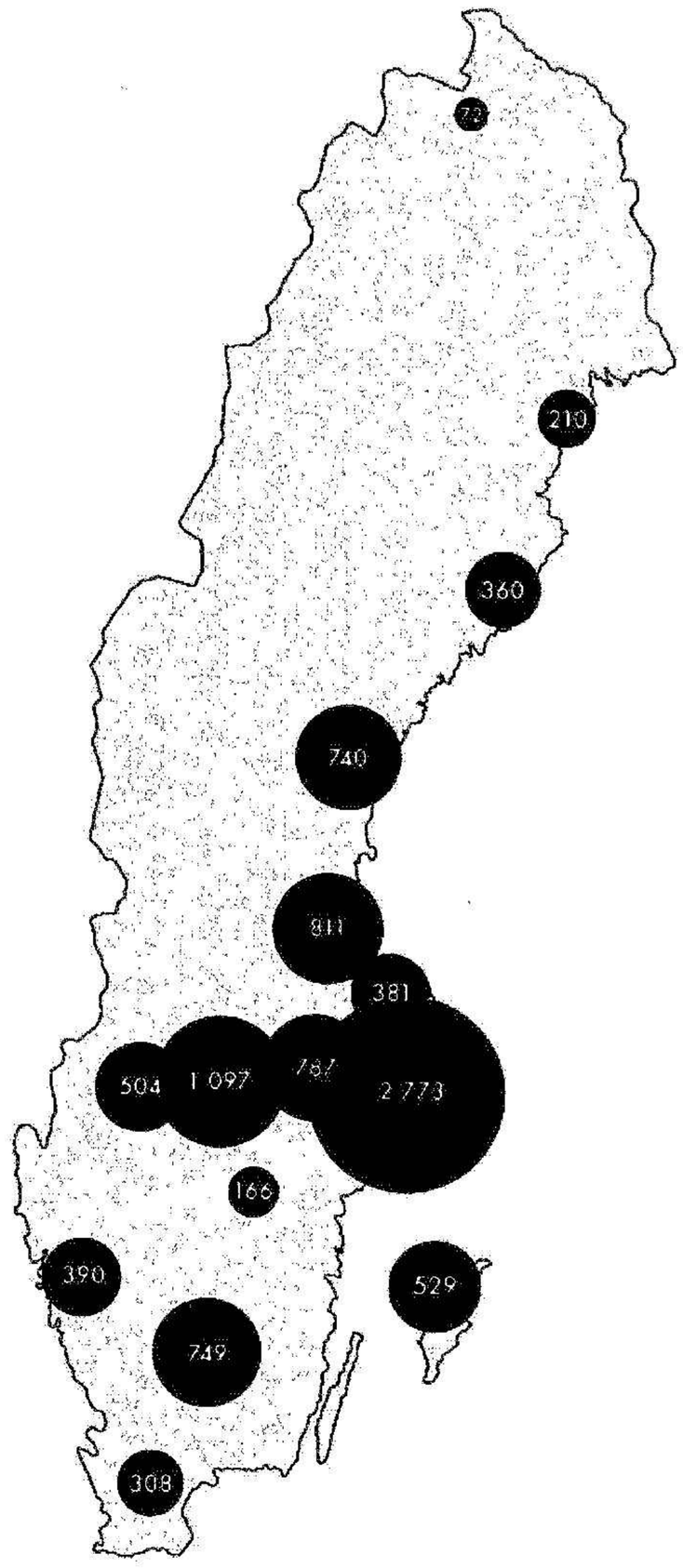
Det gröna fastighetsbolaget

Affärsidé

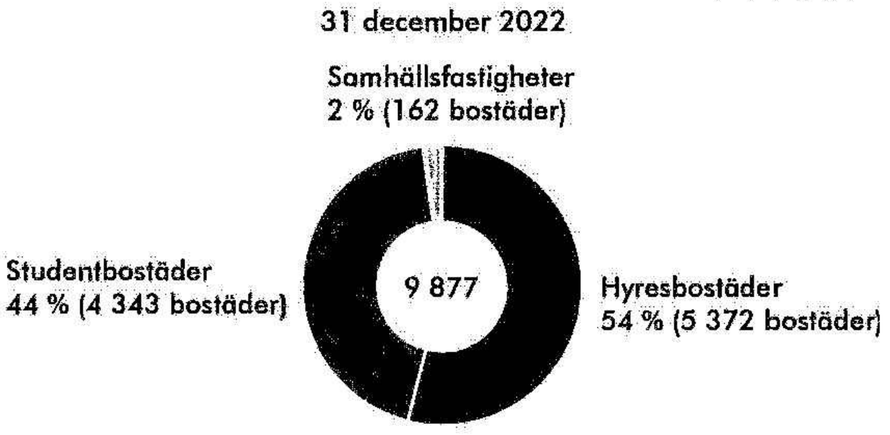
K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta bostäder och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen samt på universitets- och högskoleorter i Sverige.

Affärsmodell

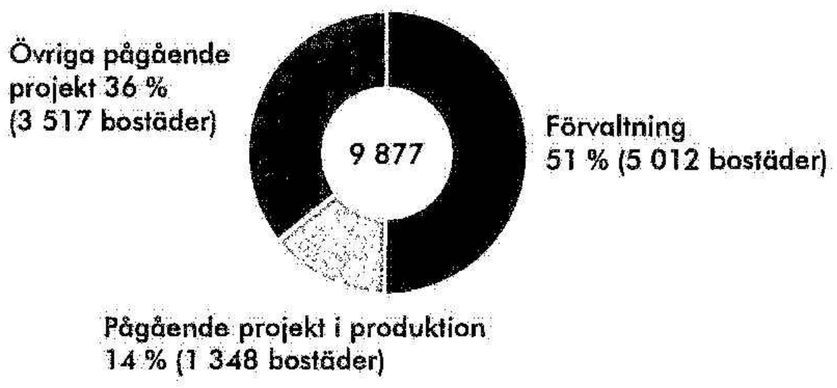
K2A äger, utvecklar och förvaltar bostäder. Med ett starkt kund- och hållbarhetsfokus skapar K2A förutsättningar för en långsiktigt gynnsam utveckling med lönsamhet och värdetillväxt.



Fördelning fastighets- och projektportfölj per kategori



Fördelning fastighets- och projektportfölj – förvaltning och projekt



Associerad medlem i Sveriges Allmännytta

Under 2022 blev K2A en av tio associerade medlemmar i Sveriges Allmännytta, de allmännyttiga bostadföretagens bransch- och intresseorganisation.



Finansiella mål 2019-2025

Driftsöverskottet ska öka med minst 25 % per år i genomsnitt

EPRA NRV ska öka med minst 20 % per år i genomsnitt

Miljö- och konkurrensfördel med trä

K2A bygger flerbostadshus med närproducerat och certifierat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial för att lämna ett så litet klimatavtryck som möjligt. I kombination med vår miljöcertifierade produktionsmetod ger det oss konkurrensfördelar vid exempelvis markanvisningstävlingar där kommuner vill se mer byggnation i trä.



+32 %

Driftsöverskott 2022

Mål 2027

Som ledande grönt fastighetsbolag och ansvarstagande samhällsaktör har K2A ambitiösa klimatmål. Målet är att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv senast år 2027.

Nasdaq Green Equity Designation

K2A erhöll förnyad grön märkning av bolagets aktier enligt Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av K2A:s omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten fortsätter att investera en betydande andel i gröna aktiviteter. K2A var ett av de första bolagen i Sverige att kvalificera sig för märkningen.

Våra kärnvärden

- Kundfokus
- Nytänkande
- Långsiktighet

Vd har ordet



K2A grundades i september 2013, vilket innebär att vi firar tioårsjubileum i år. De flesta som känner till K2A vet att vi är det gröna fastighetsbolaget och att vår strategi från start har haft ett tydligt hållbarhetsfokus, men hållbarhet handlar om mer än bara det gröna. Man brukar prata om tre hållbarhetsdimensioner: social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Till syvende och sist är den ekonomiska hållbarheten som är grundbulten för ett aktiebolag. Det är den som lägger grunden för all verksamhet och möjligheterna att utvecklas framåt.

Ekonomisk hållbarhet för mig är lika med kontrollerad tillväxt och långsiktighet. Det är därför K2A byggt för egen förvaltning. Hus man själv ska förvalta under hela deras livslängd bygger man med kvalitet. Det är också därför vi hela tiden strävat efter att skapa värden som står sig över tid. Det innebär bostäder med hög standard i attraktiva lägen på attraktiva orter med växande befolkningsunderlag.

Kriget la sin skugga över 2022

Det går inte att skriva en betraktelse över 2022 utan att nämna 24 februari. Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina samt det krig och den förstörelse som följt i dess spår har påverkat många av oss djupt, så även mig. Tillsammans med kunder, leverantörer och anställda genomförde K2A under mars 2022 en insamling där vi samlade in nästan en halv miljon kronor till förmån för

20230508111813

UNHCR:s arbete för Ukraina. Kriget har dock även påverkat förutsättningarna för fastighetsmarknaden i Sverige och resten av Europa. I förlängningen är kriget också den främsta orsaken till att K2A under det gångna året delvis lagt om sin strategi.

Den betydande omvärldsoron samt stigande räntenivåer har påverkat fastighetsmarknaden väsentligt. För en långsiktig aktör som K2A har det inneburit ett skiftat fokus från tillväxt till finansiell stabilitet. Vi agerade tidigt under 2022 genom att öka tillgången till kapital och pausa produktionen i våra fabriker. Ett flertal byggstarter som var planerade till 2022 och 2023 senarelades och som en konsekvens av detta sades majoriteten av de anställda inom produktionen i K2A:s dotterbolag K2A Trähus upp. I processen prioriterade vi att ge information så tidigt som möjligt till de medarbetare som påverkats av besluten, erbjuda stöd i form av samtal via företagshälsovården samt möjliggöra för medarbetarna att gå på intervjuer för nya jobb under sin arbetstid.

> För en långsiktig aktör som K2A har 2022 inneburit ett skiftat fokus från tillväxt till finansiell stabilitet.

Vi har även ingått swapavtal för att räntesäkra en större andel av våra skulder. I skrivande stund innehar K2A ränteswapavtal med ett nominellt värde om 3 575 Mkr. I kombination med våra fasträntelån innebär det att 82 procent av K2A:s räntebärande skulder per årsskiftet är räntesäkrade. K2A bedömer att räntetäckningsgraden under 2023 och 2024 inte kommer att understiga bolagets riskbegränsning om 1,5 gånger.

K2A:s bästa år operationellt

Samtidigt som 2022 var ett turbulent år för fastighetsbranschen och för K2A så var det vårt operationellt bästa år någonsin. Driftsöverskottet ökade med 32 procent jämfört med 2021 och uppgick till 243 miljoner. Den operationella verksamheten fortsatte växa med förvaltning av 1 102 nya bostäder och hyresintäkterna ökade med 37,4 procent. Ökningen i jämförbart bestånd var 7,4 procent, varav 5,1 procentenheter berodde på färre vakanser. Samtidigt lyckades vi förbättra vår kundnöjdhet med 12 procentenheter till 76 procent.

Vår projektportfölj växte med inte mindre än fyra nya projekt i Stockholm och vi blev utsedda till ankarbyggare för ett nytt stadsutvecklingsprojekt i Uppsala. Jag skulle säga att förmågan att hitta ny mark att bygga på och erhålla nya markanvisningar är den spetskompetens som, tillsammans med vårt omfattande hållbarhetsarbete, gör att K2A sticker ut som fastighetsbolag.

Ännu tydligare fokus på Stockholm

Att vår byggrättsportfölj växer i Stockholm är ingen slump, utan ett resultat av en långsiktig strategi och år av målmedvetet arbete. Av de 3 517 byggrätter som K2A förfogar över finns idag mer än hälften, 1 838 stycken, i Stockholms län. I Stockholm finns andra förutsättningar för värdeskapande fastighetsutveckling än i övriga Sverige, eftersom både hyror och fastighetsvärden är högre än på övriga orter.

Kraftigt ökade priser vad gäller insatsvaror, flerdubblade energipriser och ökade kapitalkostnader har slagit hårt mot nybyggnationen. I Boverkets decemberprognos bedöms antalet byggstarter 2023 bli färre än hälften jämfört med 2021. Jag tror det är stor risk att det verkliga antalet byggstarter kommer bli betydligt lägre än så. De omvärldsförändringar jag nämnt, tillsammans med det borttagna investeringsstödet för hyresrätter, gör att jag har svårt att se att det är möjligt att skapa lönsamma byggprojekt utanför Stockholm under rådande förutsättningar.

K2A kommer inte att starta projekt utan att förutsättningarna är goda, men när så sker är det tydligt för mig att det framför allt är i Stockholm som vår tillväxt kommer att ske framåt. Troligtvis blir den planerade byggstarten av vårt projekt i Slakthusområdet i början av 2024 starten på nästa tillväxtfas för K2A.

Konsolideringsåret är inlett

I vd-ordet i vår bokslutskommuniké för 2022 konstaterade jag att 2023 blir ett konsolideringsår för K2A. I huvudsak kommer fokus vara på effektiviseringar inom förvaltning för att stärka överskottsgraden, färdigställa pågående projekt i produktion samt säkerställa ytterligare likviditet genom att avyttra tillgångar för att stärka balansräkning och finansiella nyckeltal. Arbetet med den konsolideringen har inletts och jag ser framför mig att vi kommer att genomföra försäljningar under 2023.

Fastighetsvärderingar som står sig

Vi ser att det finns ett starkt intresse för den typ av tillgångar som K2A har. Bostäder med hög standard i attraktiva lägen på attraktiva orter är mindre känsliga för konjunkturförändringar än fastigheter i sämre mikrolägen eller på orter med vikande befolkningsunderlag.

K2A:s fastighetsbestånd består till 83 procent av bostäder uppförda 2015 eller senare. Bostadsbeståndet har en god hyresnivå och en uthyrningsgrad på nära 100 procent. Husen är miljöcertifierade, byggda i klimatsmarta material och har en låg till mycket låg energianvändning. Fastighetsvärdet i förvaltningsbeståndet utgörs till 94 procent av fastigheter i Stockholms- och Mälardalsregionen samt de större universitets- och högskoleorterna. Våra fastigheter ligger i bra lägen på respektive ort och alla våra studentbostäder är campusnära.

Hyresutvecklingen följer inflationen på sikt

Hyresförhandlingarna har varit ett hett debattämne i spåren av hög inflation. Mångas uppfattning är att hyresutvecklingen för bostäder inte är inflationsskyddad, men det vi ser historiskt är att hyresutvecklingen är inflationskänslig och över tid har kompenserats för stigande inflation. I år kommer inflationen att ligga över hyreshöjningarna, men utifrån historiska data är det rimligt att anta att hyresökningarna över tid kommer att kompensera för stigande inflation.

Vid årsskiftet trädde dessutom en ny lagstiftning i kraft som innebär ett skiljeförfarande i hyresförhandlingarna där fastighetsägare och Hyresgästföreningen kan vända sig till en oberoende skiljeman. Den nya lagstiftningen kommer att bidra till en rimligare hyresutveckling utan utdragna förhandlingar.

Stora möjligheter för klimatarbetet inom sektorn

Oavsett konjunktur är klimatförändringarna mänsklighetens stora ödesfråga. Världen står inför omfattande klimatförändringar, vilket skapar frågeställningar som samhällsutvecklare och fastighetsägare behöver förhålla sig till. Mer grönt behövs i bygg- och fastighetssektorn, som står för 21 procent av utsläppen av CO_2 i Sverige. Av de totala CO_2-utsläppen från sektorn avser endast 29 procent förvaltning medan 71 procent är hänförlig ny-, till- och ombyggnation.

K2A arbetar successivt med att skapa en så förnyelsebar energimix som möjligt i det befintliga beståndet. Under 2022 tredubblade vi vår egen solelproduktion jämfört med föregående år och vi arbetar för att öka produktionen kraftigt även under 2023 och 2024. Vi ser dock att de stora klimatvinsterna från bygg- och fastighetssektorn skapas inom omställningen av ny-, till- och ombyggnation där materialvalen får stor betydelse. Att minska utsläppen från nyproduktion blir särskilt viktigt mot bakgrund av att vi i Sverige har en sedan lång tid upparbetad bostadsbrist, som behöver byggas bort samtidigt som vi gemensamt måste sänka utsläppen av CO_2 kraftigt för att uppnå klimatmålen.

Sedan ett par år tillbaka har gröna obligationer och gröna lån gett möjlighet till mer fördelaktiga villkor för finansiering, men EU-taxonomins entré lär skapa en mer övergripande koppling mellan ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Även om taxonomin inte är ett perfekt verktyg och vi på K2A i vissa avseenden skulle önska att den gick längre än den gör så är det ingen tvekan om att den är ett led i en utveckling mot en framtid där företags miljömässiga hållbarhetsarbete är affärskritiskt på allvar.

Det gröna fastighetsbolaget

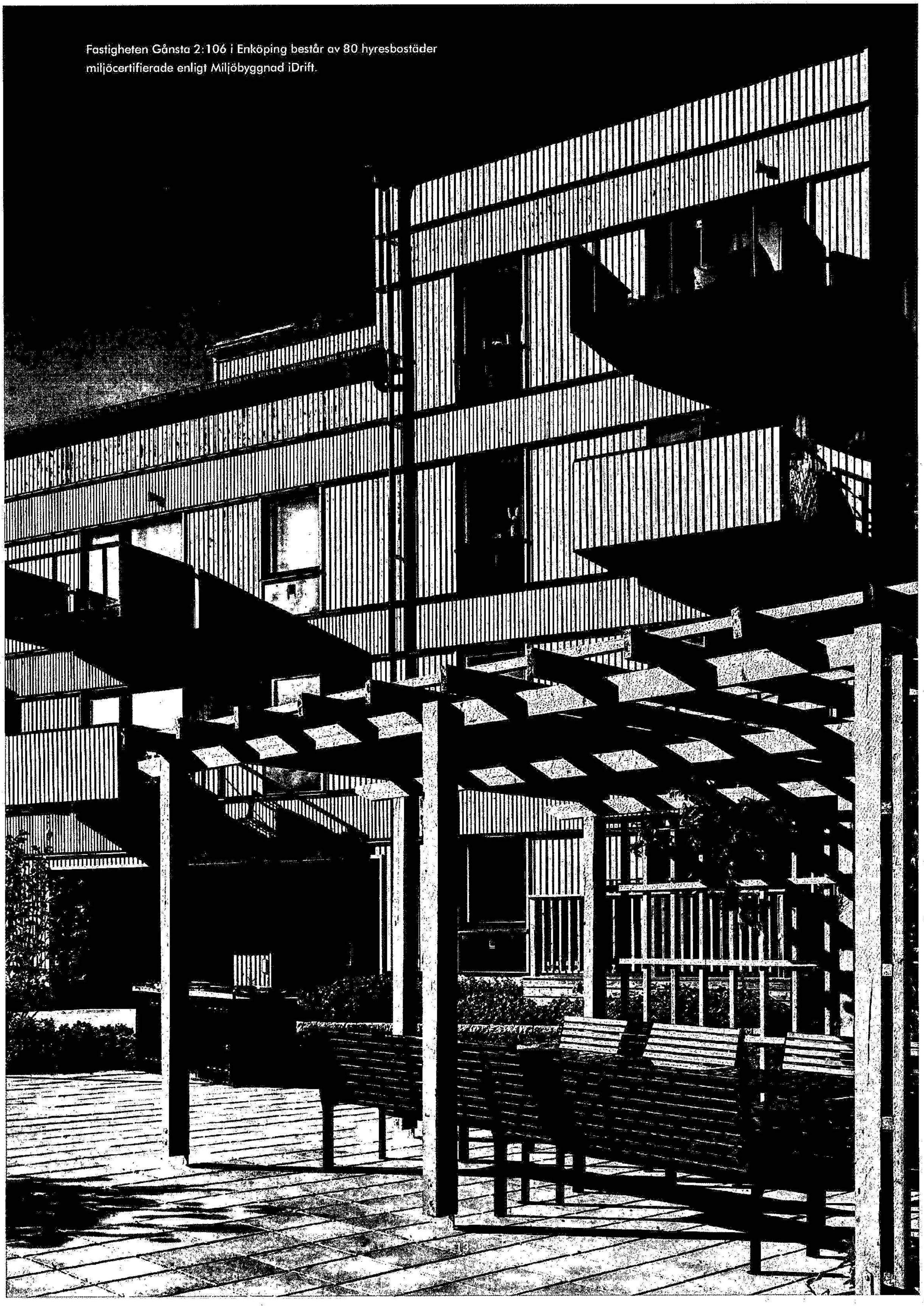
K2A är Det gröna fastighetsbolaget och vi arbetar dagligen med att utveckla oss vad gäller social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Vårt klimatmål, att hela vår värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2027, är branschens mest offensiva. I början av 2022 godkändes målet av Science Based Target initiative (SBTi), vilket innebär en bekräftelse på att det är vetenskapligt baserat och bidrar till att bromsa klimatförändringarna i linje med Parisavtalet. Under 2023 kommer K2A:s färdplan mot målet att börja implementeras. Ett arbete som kommer involvera samtliga avdelningar inom bolaget.

Under 2022 vann vi ett flertal fina priser kopplade till hållbarhet, både inom bostadsbyggande och bredare priser i konkurrens med övriga delar av näringslivet. Det är väldigt roligt att se hur vårt hållbarhetsarbete uppmärksammas även utanför branschen. Ett starkt kvitto på att K2A ligger väldigt långt fram när det gäller hållbarhet, oavsett vilka man jämför med.

Grunden för vår ekonomiska hållbarhet och långsiktighet är vår fastighetsportfölj med bostäder med hög standard i attraktiva lägen på attraktiva orter. Den fastighetsportfölj vi äger står sig starkt på marknaden även i sämre tider och vår avsikt är att genomföra försäljningar under 2023. Genom att frigöra finansieringsutrymme för fortsatt tillväxt kan K2A sedan stå redo att, när tiden är mogen, utveckla vår omfattande byggrättsportfölj med fokus på värdeskapande i Stockholm.

Johan Knaust, vd

Fastigheten Gånsta 2:106 i Enköping består av 80 hyresbostäder miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad iDrift.



En modern byggmästare

K2A är en modern version av den gamla tidens byggmästare som bygger med omsorg och kvalitet för att det lönar sig i längden. Vi planerar och bygger bostäder för att äga och förvalta på lång sikt. Hållbara, digitala och flexibla lösningar är självklara i K2A:s verksamhet för att det gynnar våra kunder, samhället, miljön och företagets utveckling.



Hållbar affärsmodell

Uthålligt värdeskapande

Utgångspunkten för K2A:s affärsmodell och värdeskapande är att utveckla attraktiva och hållbara bostäder på marknader med hög efterfrågan. Därigenom skapas goda förutsättningar för en långsiktigt gynnsam utveckling med lönsamhet och värdetillväxt. Vi erbjuder hyresbostäder i attraktiva lägen i Stockholm, Mälardalen och utvalda universitets- och högskoleorter i Sverige. K2A:s främsta målgrupp är mindre hushåll med en till två personer, vilket utgör cirka 70 procent av alla hushåll i Sverige.

Hållbara bostäder

Hållbar utveckling – ekonomiskt, ekologiskt och socialt – är centralt för K2A. Vi har en licens att bygga Svanenmärkta bostäder och målet är att all nyproduktion ska vara miljömärkt. Trä är huvudsakligt byggmaterial för K2A:s klimatsmarta och energioptimerade bostäder vilket genererar lägre utsläpp av koldioxid i jämförelse med andra byggnadsmaterial. Byggprocessen med fabrikstillverkade lägenhetsenheter med trä som råvara är snabb och energieffektiv.

Komplett värdekedja

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analys av bostadsmarknaden och industriellt byggande till effektiv uthyrning och förvaltning av färdigställda bostäder. Vi strävar efter att optimera varje länk i värdekedjan.

Standardisering för industriell produktion

K2A:s bostäder byggs i trä och produceras i en kontrollerad industriell process där standardisering har en central roll. Ett antal egenutvecklade baslägenheter som kan användas i olika kombinationer utgör grunden för våra fastigheter. Genom systematisk repetition av en noggrant utformad och yteffektiv bostad uppnås ett optimalt resursutnyttjande samtidigt som en mångfald i gestaltningen kan uppnås.

Långsiktig kundnära förvaltning

K2A utvecklar och bygger bostäder för långsiktig kundnära förvaltning med ambitionen att ha egen personal på varje ort som har tillräckligt stor förvaltningsvolym. En lokal förvaltning skapar möjlighet att ansvarsfullt och effektivt tillgodose kundernas behov.

Samhällsfastigheter med låg risk

K2A:s kassaflöde stärks genom att bostadsportföljen kombineras med samhällsfastigheter, exempelvis vårdfastigheter och andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och rörelserisk.

Finansiell kontroll

Viktiga komponenter i K2A:s affärsmodell är finansiell kontroll och styrning för att begränsa de finansiella riskerna. Vi arbetar systematiskt med att hantera och minimera riskerna och samtidigt ta vara på möjligheter som kan bidra till god utveckling och lönsamhet.

K2A:s 237 Svanenmärkta studentlägenheter på Västern i Sundsvall färdigställdes under 2022. Här har de boende tillgång till bland annat studentcafé och elbilspool i direkt anslutning till fastigheten.

En värdekedja med starka länkar

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analys av bostadsmarknaden och industriellt byggande till effektiv uthyrning och förvaltning av färdigställda bostäder.

1. Kundanalys

K2A har noggrant analyserat vad som är viktigast för potentiella kunder. Välplanerad yta, funktion och läge anses vara viktigare än storleken på lägenheten. K2A:s cirkulära värdekedja skapar möjlighet att inhämta kunders synpunkter och förbättrings-förslag på lägenhetens utformning och uppdatera till framtida bostadsprojekt.

2. Markanskaffning

K2A bearbetar kontinuerligt kommuner och andra fastighets-ägare för att få tillgång till byggbar mark. Vi utvecklar hyres-bostäder, i samverkan med berörda kommuner, på efterfrågade lägen med goda kommunikationer och närhet till service.

3. Arkitekt

K2A:s arkitekter arbetar målmedvetet för att utveckla bostäder efter kundernas önskemål och samtidigt möjliggöra en resurs-effektiv produktion. K2A:s arkitekter arbetar med att gestalta husen efter platsens förutsättningar för att skapa en levande stadsutveckling.

4. Bostadsproduktion

K2A:s hus byggs i svenskt certifierat trä och lägenhetsenheterna produceras i fabrik, i en effektiv industriell process som bidrar till låg klimatbelastning. Ett antal egenutvecklade baslägenheter för användning i olika kombinationer utgör grunden för våra bostäder. K2A:s produktion är miljöcertifierad enligt Svanen.

5. Byggnation

De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en effektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus.

6. Digital strategi

K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt kund på förhand. Genom riktad kundbearbetning, kontinuerlig sök-motoroptimering och en aktiv närvaro i sociala medier bygger bolaget sin bostadskö och etablerar långvariga kundrelationer.

7. Uthyrning & förvaltning

K2A har ett tydligt kundfokus och strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka bolagets kundrelationer. Målet är en förvaltningsvolym på respektive ort som är tillräckligt stor för en effektiv lokal förvaltning samtidigt som en hög grad av digitalisering i portföljen gör att mycket av den dagliga förvaltningen kan ske på distans.

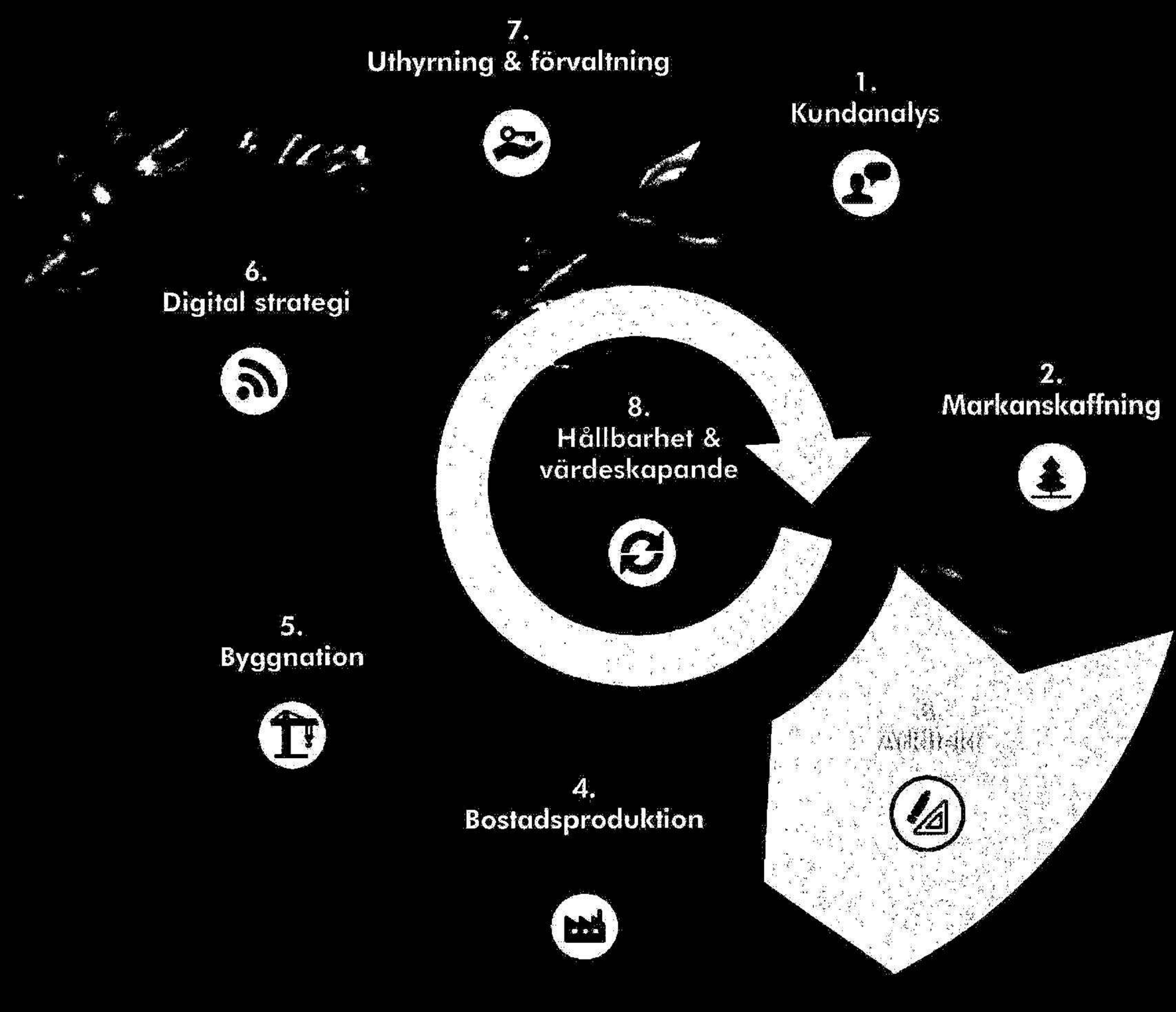
8. Hållbarhet & värdeskapande

K2A ska utvecklas i en långsiktigt hållbar riktning genom effektiv verksamhetsstyrning och med omsorg om det omgivande samhället. Genom att använda resurser på ett effektivt sätt och bidra till en positiv utveckling på de orter där bolaget är verksamt skapas värden i flera dimensioner.

Trä för en hållbar produktion
K2A använder närproducerat svenskt trä som insatsvara. Ingen annan produktionsmetod kan idag mäta sig med industriell träbyggnation när det gäller miljö- och klimatpåverkan. Skogen är både en stor kolreserv och en stor koldioxidsänka. Om trä används som byggnadsmaterial lagras koldioxiden i byggnaden under hela dess livslängd i stället för att släppas ut i atmosfären. K2A:s strategi är att möjliggöra återbruk av så stor del av byggnaden som möjligt, så att kolinlagringen kan förlängas bortom byggnadens slutdatum – en tydlig vinst för klimatet.

”

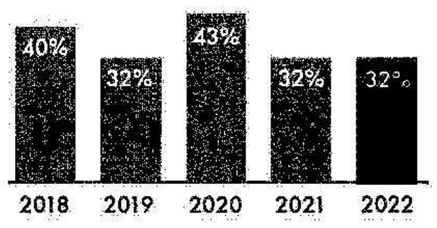
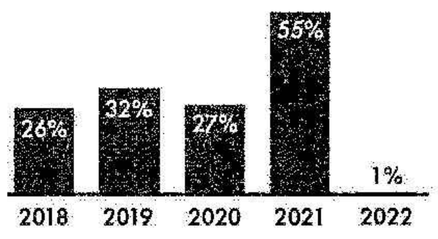
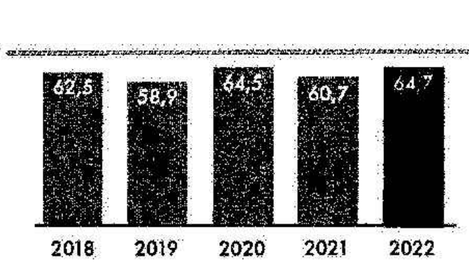
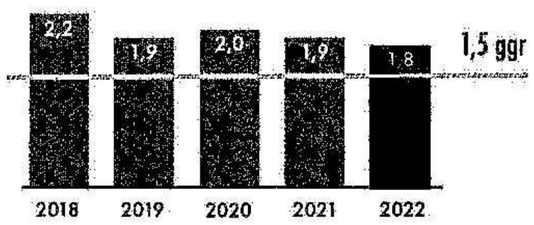
Utgångspunkten för K2A:s värdeskapande är att utveckla attraktiva och hållbara bostäder i bra lägen på marknader med hög efterfrågan.



I riktning mot målen

Att successivt, utifrån ett hållbarhetsperspektiv, utveckla fastighetsbeståndet på rätt marknader är en viktig del av strategin för att K2A ska uppnå sina mål och därmed generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Finansiella mål och riskbegränsningar

Mål/Riskbegränsning	Utveckling	Utfall 2022
Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.		Driftsöverskottet ökade under 2022 med 32 procent. Genomsnittet för perioden 2019-2022 uppgår till 35 procent.
EPRA NRV hänförligt till stamaktie-ägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 20 procent per år.		EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare ökade med 1 procent under 2022. Genomsnittet för perioden 2019-2022 uppgår till 40 procent.
Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte överstiga 70 procent.		Belåningsgraden för koncernen uppgick vid årsskiftet till 64,7 procent.
Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte understiga 1,5 gånger.		Räntetäckningsgraden för koncernen uppgick vid årsskiftet till 1,8 gånger.

Hållbarhet

Nyckeltal	2022
Miljöcertifiering, procent av totalt fastighetsvärde	
inklusive pågående certifieringsprocesser	100
exklusive pågående certifieringsprocesser	65
CO_2e-utsläpp, scope 1-2, kg CO_2e/kvm BTA	3,9
Energianvändning fastighetsbestånd, kWh/kvm A_{temp}	99,3
Andel grön fastighetsel, procent kvm A_{temp}	99
Klimatriskinventerat bestånd, procent av totalt fastighetsvärde	63
Grön finansiering 2022, procent	100
Total grön finansiering, procent	88
Solelsproduktion, MWh	570
NKI, procent	76
Vattenanvändning, jämförbart bestånd, m^3/kvm A_{temp}	1,1

20230508111817

Biologen 3 i Växjö färdigställdes under det andra kvartalet 2022 och består av 70 hyresbostäder.

Det gröna fastighetsbolaget

K2A:s hållbarhetsarbete är en integrerad och naturlig del av vår verksamhet och värdekedja. Vår ambition är att vara Sveriges mest hållbara fastighetsbolag.

20230508111818

Ett helhetsperspektiv på hållbarhet

Numera är hållbarhet med på alla bolags agendor, men det är ett begrepp som myntades redan på 1970-talet för att definiera en ekonomi som var i jämvikt med grundläggande ekologiska system. En långsiktig affärsmodell kräver ett hållbarhetsperspektiv där både ekonomiska, sociala och ekologiska värden inkluderas i varje del av värdekedjan. Detta genererar långsiktiga värden för ett bolags alla intressenter: medarbetare, kunder, aktieägare, samhället och planeten. Det är därför hållbarhetsarbetet är grunden i K2A:s affärsmodell.

Det globala perspektivet Agenda 2030

2015 antog FN 17 globala mål för hållbar utveckling. Målen ska vara uppfyllda år 2030 och benämns ofta Agenda 2030. Idag finns det många initiativ som kopplar till FN:s Agenda 2030, både på internationell och nationell nivå.

I Sverige har regeringen en nationell samordnare för Agenda 2030 och cirka 70 procent av kommunerna använder agendan i sitt hållbarhetsarbete. K2A utgår från de 17 globala målen för hållbar utveckling för att utvärdera verksamheten, definiera mål och styra hållbarhetsarbetet framåt. Hållbar utveckling delas ofta in i tre dimensioner – ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet – där de olika dimensionerna är beroende av varandra. Exempelvis har en ekonomisk aktivitet alltid en social och en ekologisk påverkan. De 17 globala målen som utgör Agenda 2030 kan delas upp utifrån de olika dimensionerna. Att ekologisk hållbarhet utgör grunden för övriga hållbarhetsdimensioner utgår från det faktum att om det inte finns en planet finns det ingen plats att bedriva sociala eller ekonomiska aktiviteter på. För K2A beskrivs målarbetet och aktiviteter inom hållbarhet utifrån dessa tre dimensioner.

FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling



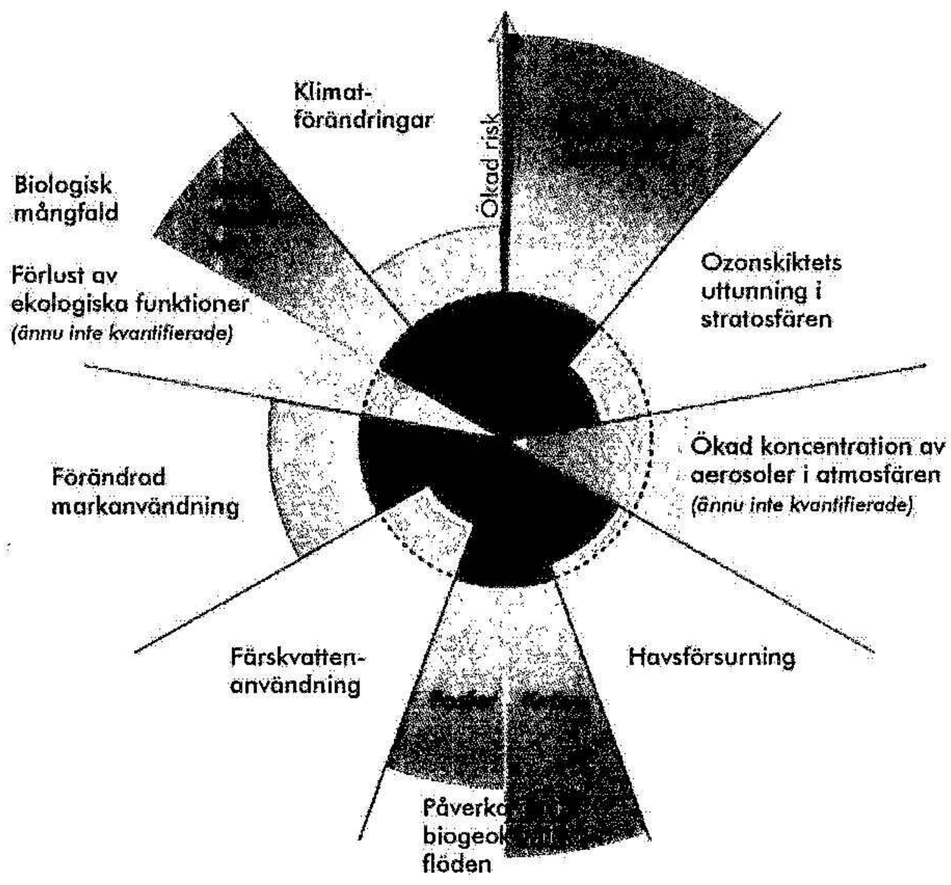
Bildkälla: deglobalamalen.se

De planetära gränserna

2009 publicerade Stockholm Resilience Centre en forskningsrapport där begreppet planetens hållbara gränser, eller de planetära gränserna, användes för första gången. Rapporten beskriver de miljöprocesser som styr jordens stabilitet och nio prioriterade miljöförändringar orsakade av människan. I en visualisering av de nio miljöförändringarna blev det tydligt att förlusten av biologisk mångfald och klimatförändringar var två av fyra gränser som överskridits. Rapporten fick stor spridning över hela världen och forskning pågår fortfarande kring i hur stor grad vi människor påverkar planetens miljöprocesser. I början av 2022 visade en ny studie från Stockholm Resilience Centre att ytterligare en gräns har överskridits: nya kemiska substanser har tillkommit och i april samma år drogs slutsatsen att även den planetära gränsen för sötvatten är överskriden.

World Economic Forum gör varje år en riskbedömning[1] av de största riskerna som den globala ekonomin i världen står inför. 2022 utgjorde "Avsaknad av tillräckliga klimatåtgärder" och "Extremväder" två av de fyra största globala riskerna. Under de närmaste tio åren representerar dessa risker, tillsammans med riskerna "Avsaknad av klimatanpassning" samt "Förlust av biologisk mångfald", de fyra största riskerna för världsekonomin. K2A har genomfört en bedömning av de viktigaste hållbarhetsområdena, se väsentlighetsanalys sid 45-46. Dessa har fått ett särskilt fokus i det operativa arbetet och har präglat det hållbarhetsarbete som bolaget fokuserat på under 2022 – begränsning av klimatförändringarna, klimatanpassning och stärkande av biologisk mångfald.

De nio planetära gränserna



Bildkälla: Stockholm Resilience Centre.

Parisavtalet – en del av de 17 globala målen

På klimatkonferensen i Paris 2015 signerade världsledarna ett avtal, numera kallat Parisavtalet[2], som slår fast att den globala temperaturökningen ska hållas under 2,0 grader med ambitionen att den ska stanna vid 1,5 grader. Trots Parisavtalet ligger de globala växthusgasutsläppen fortsatt på nivåer som medför att vi rör oss mot en global temperaturhöjning på över 3,0 grader, med risk för oåterkalleliga effekter till följd. År 2020, samt var femte år framöver, ska alla världens länder lämna in en redogörelse till FN för hur respektive land avser att uppfylla Parisavtalet. Både på EU-nivå och nationell nivå har måltal med slutår definierats. För K2A är reduktion av bolagets klimatpåverkan den viktigaste hållbarhetsfrågan och under 2021 lanserade bolaget ett mål om att vara klimatpostivt senast vid utgången av år 2027.

Biologisk mångfald

Hela samhället är beroende av biologisk mångfald, fungerande ekosystem och ekosystemtjänster då de är en förutsättning för allt liv. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster bidrar med exempelvis koldioxidinlagring, ren luft, växtpollinering och välmående jordar och hav. FN sammanställde 2019 den mest omfattande rapporten som någonsin gjorts kring den globala biologiska mångfaldens utveckling och förändring över de senaste 50 åren. Rapporten visade att en miljon djur- och växtarter hotas av utrotning, vilket är den högsta nivån i mänsklighetens historia. Det uppskattas att utrotningsgraden är 10 till 100 gånger högre än genomsnittet de senaste 10 miljoner åren. Förlusten av biologisk mångfald kopplar även till klimatförändringar då kollapsen av ekosystem påverkar planetens förmåga att lagra och omvandla koldioxiden i atmosfären.[3] Dagens befolkningstillväxt samt ohållbar produktion och konsumtion utgör de största hoten mot den biologiska mångfalden. Ett initiativ som lanserades under 2021 är TNFD – Task Force on Nature-related Financial Disclosures. Under 2023 lanserar TNFD det egna ramverket som är ett verktyg där bolag kan lämna upplysningar om naturrelaterade finansiella risker och möjligheter.

1) https://www3.weforum.org/docs/WEF_Global_Risks_Report_2023.pdf
2) http://www.regeringen.se/artiklar/2020/12/fem-ar-med-parisavtalet/
3) https://ipbes.net/sites/default/files/2020-02/ipbes_global_assessment_report_summary_for_policymakers_en.pdf

20230508111819

Ett EU-perspektiv

Gröna finansieringslösningar

Världens första gröna obligation emitterades av ett svenskt fastighetsbolag 2013. Sedan dess har gröna obligationer, tillsammans med sociala och hållbarhetslänkade obligationer, för över 860 miljarder dollar emitterats[1] över hela världen. Syftet är att allokera kapital till gröna och hållbara investeringar. Det vill säga investeringar som bidrar till miljö- och hållbarhetsmål, som exempelvis begränsning av klimatförändringar eller bevarande av biologisk mångfald. Det finns numera standarder att utgå ifrån (Green Bond Principles[2]) som bygger på att investeringen ska ha en positiv miljö- eller klimatpåverkan. Den svenska regeringen beslutade 2020 om ett ramverk som möjliggör emittering av statliga gröna obligationer. EU lanserade 2021 en frivillig grön obligationsstandard som är kopplad till EU-taxonomin. K2A emitterade 2022 gröna obligationer om 300 Mkr och uppdaterade sitt grundprospekt för MTN-program, som en del i arbetet med hållbar finansiering. Se sid 99 för mer information om K2A:s gröna finansiering.

Sverige – världens första fossilfria välfärdsland?

Utifrån Parisavtalet har EU fattat beslut om utsläppsmål som innebär att EU ska ha nettonollutsläpp av växthusgaser år 2050. Sverige har gått längre och ska ha netto-noll-utsläpp redan år 2045. Detta förutsätter omställningar inom näringslivet. I syfte att stötta omställningen har EU lanserat European Green Deal, även kallat Den gröna given, vilket är en färdplan för hur EU ska nå nettonollutsläpp. Den gröna given har bland annat resulterat i EU-taxonomin, se sida 174-180 för mer information. På nationell nivå har Sverige tagit initiativ till Fossilfritt Sverige, som syftar till att göra Sverige till världens första fossilfria välfärdsland. Inom ramen för Fossilfritt Sverige har 22 olika branscher tagit fram färdplaner för att visa hur respektive bransch kan bli fossilfri eller klimatneutral, där bygg- och anläggningssektorn har en egen färdplan som lanserades 2018. Som ett led i K2A:s klimatarbete har bolaget satt ett mål om att vara klimatpositivt till år 2027 och har under 2022 arbetat med att förankra målet genom organisationen. Baserat på bolagets färdplan för ett klimatpositivt K2A 2027 kommer bolaget under 2023 fördjupa arbetet ytterligare mot detta mål.

Internationella hållbarhetsinitiativ

Stödjande initiativ

- **Parisavtalet**
  Ett avtal som signerades av världsledarna på klimatkonferensen i Paris 2015. Avtalet stipulerar att den globala temperaturökningen ska hållas under 2,0 grader med ambitionen att den ska stanna vid 1,5 grader.

I syfte att stötta de 17 globala målen för hållbar utveckling och Parisavtalet har ett antal initiativ vuxit fram som företag och organisationer idag kan ansluta sig till och stötta. Ett par exempel på initiativ som K2A har anslutit sig till är:

- **FN Global Compact**
  Tio principer för hållbart företagande inom miljö, arbetsrätt, antikorruption och mänskliga rättigheter. K2A:s uppförandekod bygger på principerna för FN Global Compact, se sida 31.

- **Science Based Target initiative (SBTi)[3]**
  Vetenskapligt baserade målsättningar för utsläpp av CO_2 som sätts utifrån det forskningen visar krävs för att nå Parisavtalets utsläppsmål.

K2A:s hållbarhetsrapportering

För att åskådliggöra och underlätta mätning och jämförelse av ett bolags hållbarhetsprestanda har olika internationella initiativ tagits inom hållbarhetsredovisning, såsom standarder, ramverk och verktyg. K2A redovisar hållbarhetsdata enligt följande rapporteringsinitiativ:

- **GRI – Global Reporting Initiative**
  Global standard för hållbarhetsredovisning.
  Läs mer på sida 168.

- **TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures**
  Ramverk för att identifiera ett bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter.
  Läs mer på sida 108-111.

- **GHG-protokollet (Green House Gas-protocol)**
  Verksamhetens klimatpåverkan genom direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, uppdelat i tre olika kategorier, så kallade Scope 1-3. Se sida 172 för detaljerad information.

- **EU-taxonomin**
  Ett verktyg för att klassa ekonomiska aktiviteter utifrån hur väl de är i linje med Parisavtalet.
  Läs mer på sida 174-180.

- **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)**
  Världens största hållbarhetsbenchmark för fastighetssektorn. Första året K2A deltar i den officiella jämförelsen blir år 2023.

1) https://www.edie.net/global-green-bond-market-faltered-amid-challenges-of-2022-climate-bonds-initiative-confirms/
2) https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/
3) K2A:s klimatmål blev formellt godkänt av SBTi i februari 2022.

Hållbarhet enligt K2A

K2A är ett grönt och hållbart fastighetsbolag som bidrar till att samhället utvecklas i en hållbar riktning och tar ett långsiktigt ansvar för bolagets påverkan på människor och miljö. Hållbarhetsarbetet är därför affärskritiskt – ett integrerat hållbarhetsarbete och samhällsengagemang går hand i hand med värdeskapande. Långsiktigheten genomsyrar alla led, från projektering och finansiering till produktion och förvaltning.

Hållbarhet som värdegrund

För K2A är det viktigt att bedriva verksamheten på ett hållbart sätt och bidra positivt till det som ligger inom bolagets påverkanssfär. Bolaget strävar efter att vara en förebild, kunskapsbärare och inspiratör för hållbarhetsarbetet i fastighetsbranschen. Genom att arbeta med hållbarhet som värdegrund kan K2A leverera långsiktiga värden till bolagets alla intressenter, såväl kunder, aktieägare, medarbetare som samhället och planeten.

Med 88 procent av bostäderna uppförda sedan 2015 har K2A ett av branschens mest moderna fastighetsbestånd, vilket i sig borgar för att fastighetsbeståndet är mer hållbart och har högre miljöprestanda än genomsnittet i sektorn. K2A har därutöver en ambitiös hållbarhetsstrategi utifrån en helhetssyn där bolaget verkar för ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt värdeskapande.

K2A:s inriktning har sedan bolaget grundades varit att bygga bostäder i närproducerat trä, vilket är klimateffektivt. Trä är det enda förnybara byggmaterialet och det lagrar koldioxid under hela sin livslängd, vilket bidrar till en minskad klimatpåverkan i jämförelse med andra byggmaterial. Kombinationen av att bygga i trä och en effektiv och industrialiserad produktionsprocess är K2A:s största bidrag till en hållbar utveckling. All nyproduktion är Svanencertifierad eller har motsvarande miljöcertifiering, vilket innebär krav på en hållbar boendemiljö, produktion, materialval, energianvändning och på byggnadens påverkan ur ett livscykelperspektiv.

K2A har ett tydligt engagemang och tar ett socialt ansvar på de orter där bolaget är verksamt. Genom att vara en betydande aktör i utvecklingen av attraktiva, hållbara och levande stadsdelar bidrar K2A till en god livskvalitet och trygghet för boende och andra människor som rör sig i bostadsområdena. Som arbetsgivare ska K2A erbjuda en arbetsmiljö där medarbetarna mår bra, utvecklas och upplever att de bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur hållbarhetsarbetet har utformats. Det systematiska arbetet med hållbarhet genom hela värdekedjan bidrar till att framtidssäkra bolaget genom att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor. Bolagets inriktning innebär också konkurrensfördelar, exempelvis när det gäller att erhålla markanvisningar i kommuner som antagit träbyggnadsstrategier eller som har en ambitiös hållbarhetsagenda. Många yngre och medvetna kunder efterfrågar boenden som har låg energianvändning och klimatpåverkan samt ligger i områden som uppfattas som trygga och levande.

Styrning av hållbarhetsarbetet

K2A:s styrelse fastställer årligen den övergripande hållbarhetspolicyn, strategin och hållbarhetsmålen. Styrelsen ansvarar även för riskanalys, inklusive klimatrelaterade risker och möjligheter. Därtill har K2A:s styrelse inrättat ett särskilt hållbarhetsutskott.

Hållbarhetsutskottet har ansvar för att utforma och följa upp K2A:s hållbarhetsmål. Hållbarhetsutskottets arbete och uppgifter regleras av utskottets arbetsordning som fastställts av styrelsen.

Hållbarhetschefen biträder hållbarhetsutskottet och ansvarar för implementering av hållbarhetsmål i organisationen samt genomförande av åtgärder och rapportering av hållbarhetsarbetet. Hållbarhetschef rapporterar direkt till vd.

K2A:s vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet samt riskhantering och åtgärder relaterade till hållbarhet.

Ledningsgruppen ansvarar för att följa upp utfall av hållbarhetsmålen, inklusive klimatrelaterade mål, risker och möjligheter. Hållbarhetsarbetet rapporteras på månatliga möten och utfall av hållbarhetsarbetet redovisas fyra gånger per år.

Affärsutvecklingsavdelningen integrerar verksamhetens hållbarhetsmål i rutiner. Exempelvis görs en hållbarhetsanalys vid tävlingar och utvärdering av byggbar mark.

Projektavdelningen integrerar hållbarhetsmål i rutiner som styr arbetet i projekten (projektering och produktion), exempelvis vid Svanencertifiering av nyproduktion.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för handlingsplaner om hur K2A kan minska koldioxidutsläpp och driva hållbarhetsarbetet kopplat till byggnaderna såsom inköp, avfallshantering, underhåll och investeringar i klimatanpassningsåtgärder. Avdelningen ansvarar även för att driva hållbarhetsarbetet relaterat till kundnöjdhet, marknadsföringsinsatser, energianvändning och energioptimering, exempelvis via intressentdialoger och löpande kundenkäter.

20230508111820

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhet och värdeskapande är integrerat i hela verksamheten och styrningen av hållbarhetsrelaterade åtgärder, rapportering och riskhantering är en integrerad del i bolagets övergripande bolagsstyrning. Ansvaret för hållbarhetsarbetet är fördelat på olika nivåer i bolaget. Systematiskt arbete med omvärlds-, väsentlighets- och klimatanalys samt intressentdialog kopplat till hållbarhet genom hela värdekedjan bidrar till att framtidssäkra bolaget. Detta arbete minskar risker och identifierar möjligheter som finns kopplade till hållbarhetsfrågor på samtliga nivåer.

Hållbarhetsstrategi

Under 2022 fortsatte K2A att utveckla grunden för hållbarhetsarbetet och befäste på så sätt viktiga strategier för arbetet på både kort och lång sikt, med särskilt fokus på klimatet. I och med K2A:s klimatmål som innebär att bolaget ska vara klimatpositivt i hela värdekedjan år 2027, fortsatte K2A att utveckla strategin och påbörjade arbetet med en färdplan för att säkerställa att bolaget fortsätter vara en relevant samhällsaktör som arbetar för en hållbar framtid.

Strategin för K2A:s hållbarhetsarbete baseras på omvärldsbevakning och väsentlighetsanalys som inkluderar bolagets viktigaste intressentgrupper, FN:s 17 globala mål, Parisavtalets utsläppsmål, en analys av klimatrelaterade risker och möjligheter samt de planetära gränserna. Kopplat till de stora hållbarhetsutmaningarna är K2A:s hållbarhetsarbete inriktat på att begränsa och minska klimatpåverkan från verksamheten, minska förlust av biologisk mångfald och minska påverkan från miljö- och hälsofarliga ämnen. Arbetet baseras bland annat på principerna i FN:s Global Compact samt de nio planetära gränserna. K2A har utvecklat en hållbarhetspolicy och en uppförandekod som inkluderar både anställda och leverantörer. K2A har även en jämställdhetspolicy och har tagit fram en jämställdhetsplan till stöd för att främja jämställdhet, jämlikhet och mångfald på arbetsplatsen. K2A ska framtidssäkra sin verksamhet genom betydande fokus på värdeskapande hållbarhet, vilket innebär:

- K2A ska vara klimatpositivt genom hela värdekedjan vid utgången av år 2027.
- All egen nyproduktion ska vara Svanencertifierad.
- Förvärvade nyproduktionsprojekt ska vara certifierade enligt Svanen eller ha motsvarande miljöcertifiering samt vara förenliga med EU-taxonomin.
- Samtliga K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara klimatriskinventerade och miljöcertifierade.
- K2A:s produktionsmetod ska vara resurseffektiv och ha goda förutsättningar för cirkularitet.
- K2A:s kunder ska uppleva en högre trivsel än genomsnittet i Sverige. Därutöver eftersträvar K2A att upprätthålla en hållbar och långsiktig förvaltning med inriktning på att:
  - Minimera koldioxidbelastningen per kvadratmeter.
  - Minska användningen av värme, el och vatten.
  - Använda grön el och öka andelen egenproducerad el från egna solceller.
  - Använda grön fjärrvärme där det är möjligt.
- K2A ska anses vara det mest hållbara fastighetsbolaget som fokuserar på hyres- och studentbostäder.
- K2A ska ha nöjda medarbetare som trivs på arbetsplatsen.

Hållbarhetsaktiviteter – nuläge och framtid

2022

K2A fortsatte utveckla hållbarhetsarbetet och befäste på så sätt viktiga strategier för arbetet på både kort och lång sikt, bland annat genom att ha:

- Utökat mängden egenproducerad fastighetsnära förnybar energi.
- Fördjupat arbetet med klimatanpassning av befintligt fastighetsbestånd.
- Etablerat nytt samarbete för social hållbarhet i fastigheter.
- Utvecklat samarbeten med strategiska partners.
- Säkerställt en organisatorisk efterlevnad av hållbarhetsstrategin och hållbarhetsmålen.
- Redovisat bolagets andel av ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin, så kallat "eligibility".
- Påbörjat färdplan mot ett klimatpositivt K2A 2027.

2023

K2A förtydligar och förankrar hållbarhetsarbetet. Med nya omvärldsförhållanden och nya hållbarhetskrav är anpassning av processer och fördjupad transparens det som präglar arbetet under 2023. Exempel på nya aktiviteter innefattar:

- Samla in och analysera hållbarhetsdata för att säkerställa efterlevnad av klimatmål 2027.
- Fördjupat arbete med energi- och klimatutsläppsreducerande åtgärder.
- Handlingsplan för cirkularitet och återbruk.
- Full redovisning enligt EU-taxonomin.
- Uppdatera interna riktlinjer och styrdokument.
- Ta fram riktlinjer för biologisk mångfald i värdekedjan.
- Harmonisera hållbarhetsrapporteringsprocesser mot kommande CSRD-standard (Corporate Sustainability Reporting Directive).
- Delta i det internationella benchmarkverktyget GRESB.

2024

K2A fördjupar arbetet med hållbarhet. Uppföljning blir ett fokusområde i alla hållbarhetsprocesser och i samband med fortsatt utvecklingsarbete och transparent redovisning av K2A:s hållbarhetsprestanda befäster bolaget ytterligare positionen som Det gröna fastighetsbolaget genom att:

- Fortsätta arbetet med analys av hållbarhetsdata för att säkerställa efterlevnad av klimatmål 2027.
- Utveckla kontroll och styrning av hållbarhetskrav i leverantörskedjorna.
- Förbereda hållbarhetsredovisning enligt CSRD.

K2A klimatpositivt 2027

Den rapport som offentliggjordes av FN:s klimatpanel IPCC i april 2022 betonar att läget för världens klimat är mycket allvarligt. Om den globala medeltemperaturökningen ska hållas under 1,5 grader måste världens utsläpp av växthusgaser minska kraftigt och snabbt. Bygg- och fastighetssektorn står för en femtedel av Sveriges växthusgasutsläpp, vilket gör den till en av de mest koldioxidintensiva sektorerna. K2A:s styrelse beslutade 2021 att anta ett nytt klimatmål som innebär att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv redan 2027. K2A är det första fastighetsbolaget i Sverige med ett så offensivt klimatmål.

Av K2A:s förvaltningsobjekt är 88 procent byggda 2015 eller senare, vilket innebär att byggnaderna är energieffektiva och utrustade med modern teknik. Därmed har de förutsättningar för låg klimatpåverkan i driftsskedet. K2A har sedan bolaget grundades 2013 byggt bostäder i svenskt certifierat trä – ett material som har låg klimatpåverkan och lagrar koldioxid. Hållbarhetsfrågan har alltid varit en integrerad del av K2A:s värdekedja, vilket bland annat resulterat i att K2A som första bolag i världen lanserat ett ramverk för gröna aktier. Att bli klimatpositivt innebär att reducera mer växthusgaser än bolagets aktiviteter ger upphov till. K2A ska nå detta mål redan 2027, vilket är 18 år innan Sveriges nationella mål om nettonollutsläpp ska vara uppfyllt.

En värdekedja med gynnsamma förutsättningar

All nyproduktion av fastigheter orsakar idag utsläpp av växthusgaser. Samtidigt behöver det byggas mer, eftersom finns det ett underskott av bostäder på marknaden. Med fabrikstillverkade lägenhetsvolymer med trästomme har K2A från början haft en klimatfördel vid nyproduktion av bostäder. En produktionsprocess med låg klimatpåverkan, effektiva transporter, energieffektiva byggnader och egenproducerad förnybar energi är några faktorer som bidrar till lägre klimatpåverkan.

K2A fortsätter att utveckla processerna för att minska klimatpåverkan ytterligare i varje del av värdekedjan. Dels genom att göra värdekedjan oberoende av bränslen som ger upphov till klimatutsläpp, dels genom resurseffektivitet och medvetna materialval. Med K2A:s affärsmodell ska bolaget kunna växa utan att klimatutsläppen gör det. Som en bekräftelse på K2A:s hållbarhetsengagemang har bolaget under 2022 fått sina klimatmål godkända av Science Based Targets initiative[1] och även anslutit sig som TCFD[2]-supporter. Se sida 23 eller 185 för förklaringar.

Kartläggning av klimatpåverkan

Sedan 2020 har K2A gjort en sammanställning av bolagets klimatutsläpp i ett så kallat klimatbokslut som inkluderar verksamhetens klimatutsläpp samt de utsläpp som verksamheten ger upphov till via leverantörer och kunder. K2A redovisar bolagets klimatutsläpp enligt den internationella standarden GHG-protokollet och dess tre kategorier, så kallade scope 1-3.

Vad innebär klimatpositiv?

Definitionen klimatpositiv utgår från definitionen för koldioxidneutralitet – eller klimatneutralitet – som innebär att en verksamhet, organisation eller land, genom sin egen verksamhet och/eller genom att tillskapa kolsänkor, har nettoutsläpp av växthusgaser som är noll.

Klimatpositiv är att tillskapa ytterligare kolsänkor och/eller kolinlagring så att verksamheten bidrar med ett positivt bidrag till koldioxidinlagring.

CLIPOP är ett internationellt nätverk som har utvecklat en praxis för klimatpositiv som baseras på ISO 14021-standarden för klimatneutralitet. För att en verksamhet ska bli klimatpositiv och därmed kvalificeras för nätverket krävs att bolaget uppfyller ISO 14021-standarden och att verksamheten klimatbalanserar sina utsläpp genom tillskapande av kolsänkor för minst 10 procent utöver det som kompenserats ned till netto-noll.

Källa: https://www.clipop.org/

Scope 1

Egna, direkta utsläpp av växthusgaser från egna fordon, värmepannor och läckage av köldmedia.

Scope 2

Egna, indirekta utsläpp av växthusgaser från köpt energi till egna fastigheter – fjärrvärme, fastighetsel, biogas och bioolja.

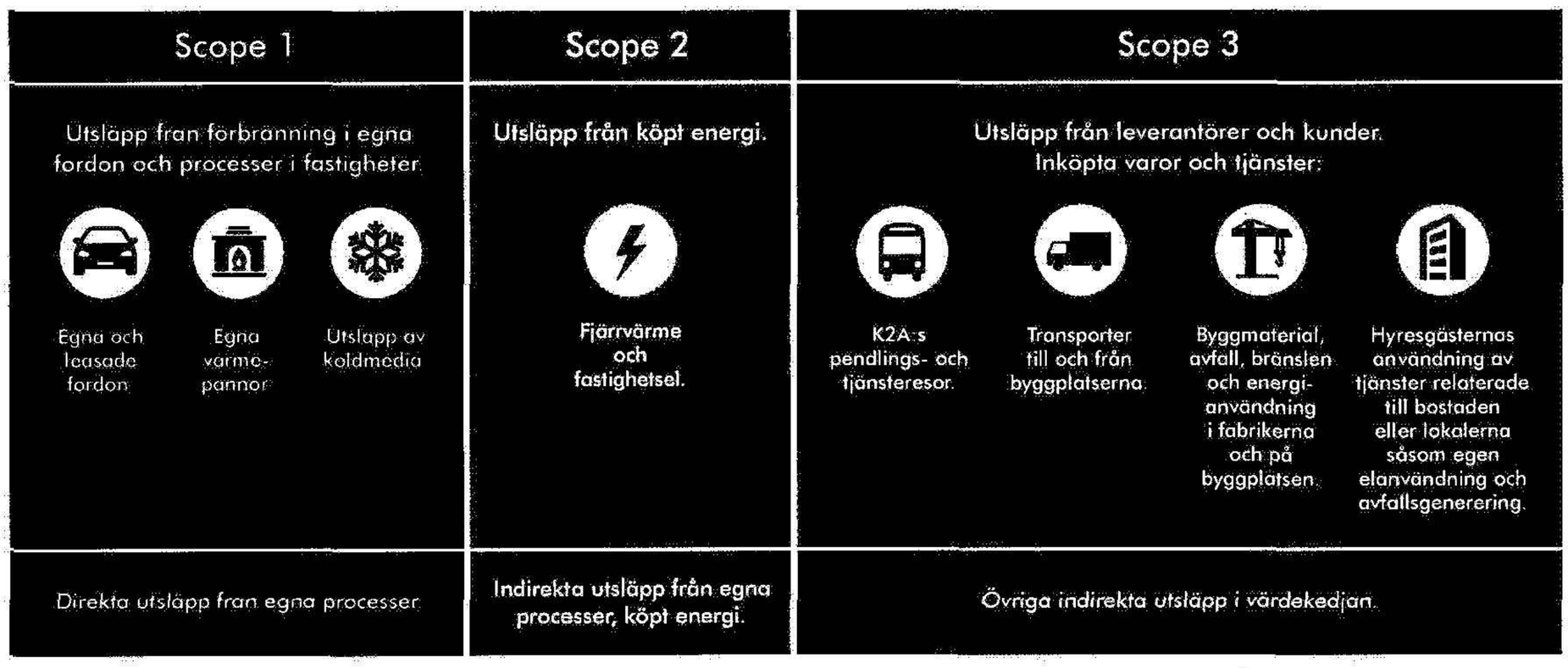
Scope 3

Framförallt indirekta utsläpp av växthusgaser från inköpta varor och tjänster från K2A:s leverantörer och kunder, exempelvis utsläpp från tillverkning av byggprodukter, personalens tjänsteresor och transporter till och från byggplats.

1) https://sciencebasedtargets.org/companies-taking-action
2) Task Force on Climate-related Financial Disclosures: https://www.fsb-tcfd.org/supporters/

20230508 11821

Indelning av utsläpp i GHG-protokollets olika scope



För K2A fanns de största utsläppsposterna 2022 inom scope 3, som utgör cirka 86 procent av den totala klimatpåverkan från bolagets värdekedja, kopplat till nyproduktionsverksamheten. Fjärrvärme och fastighetsel i befintliga byggnader (del av scope 2) utgör cirka tio procent av de totala utsläppen. De sista procenten av bolagets klimatpåverkan är fördelade mellan de olika scopen och utgörs bland annat av kundernas elanvändning och anställdas tjänsteresor. Se sida 172 för en detaljerad redovisning av K2A:s utsläpp av växthusgaser.

Klimatstrategi

Med en affärsmodell där hållbarhet har varit integrerat i arbetet från början och med en produkt som baseras på trä – ett material med lågt klimatutsläpp – behöver bolaget inte ställa om verksamheten, utan endast trimma befintliga processer för att minska utsläppen. De huvudsakliga aktiviteterna för att K2A ska minska utsläppen av växthusgaser är:

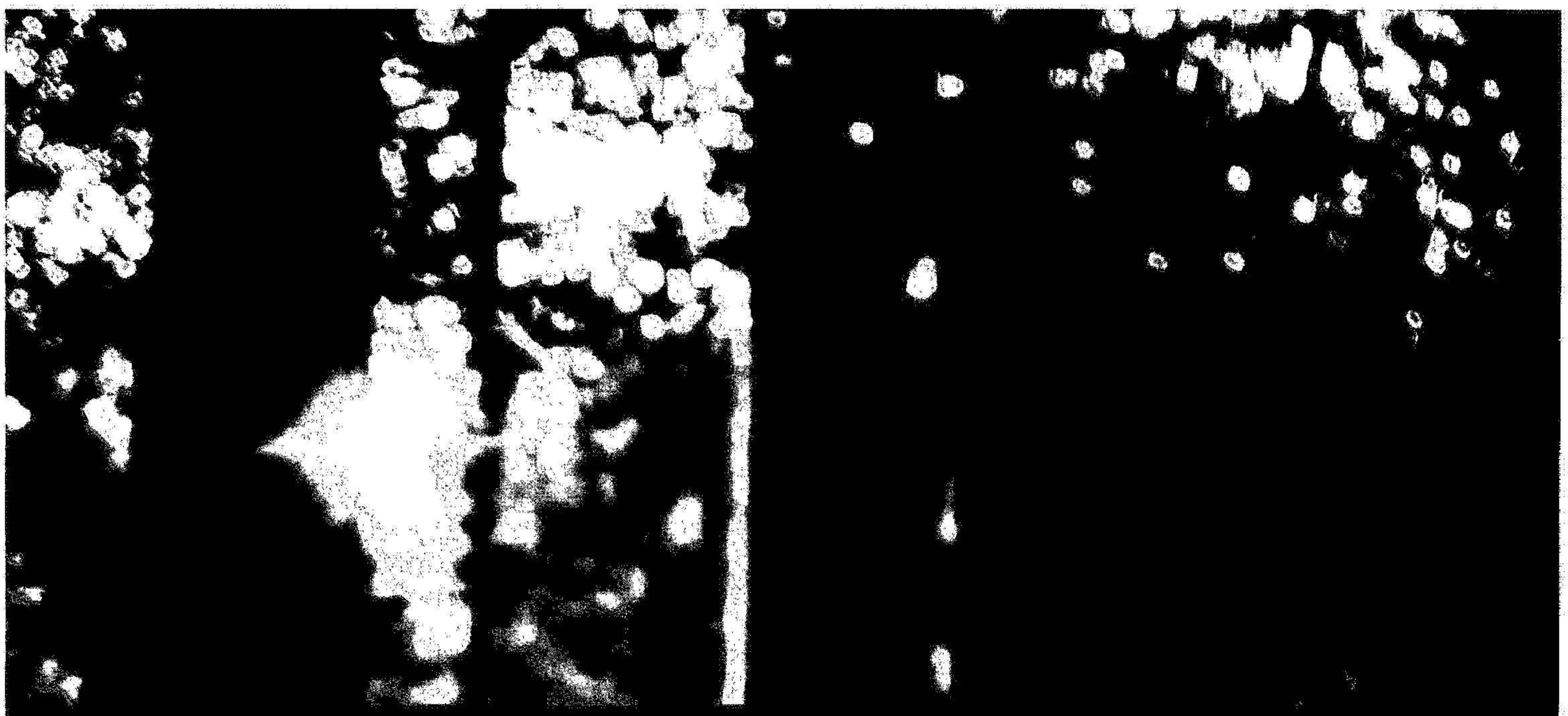
- Fortsätta använda trä som byggnadsmaterial i nyproducerade bostäder.
- Fortsätta arbetet med en klimateffektiv nyproduktionsprocess.
- Energioptimera befintligt bestånd.
- Investera ytterligare i fastighetsnära förnybar energi.
- Använda fossilfria transporter i hela värdekedjan.
- Arbeta strategiskt med cirkularitet i K2A:s byggnader och därmed undvika utsläpp i slutet av byggnadernas livslängd.
- Samarbeta med nyckelaktörer för att öka omställningstakten i branschen.

Klimatbalanserade åtgärder

Vägen till klimatpositivitet bygger på att K2A:s utsläpp av växthusgaser reduceras så mycket som möjligt. Återstående utsläpp som inte går att undvika kompletteras med kolinlagrande åtgärder så att summan av utsläpp och kompletterande kolinlagring medför negativa utsläpp, det vill säga ett positivt nettobidrag till kolinlagring.

De utsläpp av växthusgaser som till år 2027 inte är möjliga att undvika på grund av begränsningar i leverantörsled, teknikutveckling och lagstiftning kommer i första hand balanseras med kolinlagrande åtgärder inom värdekedjan. Exempel på åtgärder som ligger inom K2A:s strategi för kolinlagring är infångning och lagring av koldioxid från biomassa (BECCS/Bio-CCS) samt åtgärder i skog, mark och utökad växtlighet på fastigheterna.

För K2A är det viktigt att i första hand välja klimatbalanserande åtgärder som medför att en äkta kolsänka skapas. K2A:s långsiktiga ambition är att vara helt koldioxidneutralt utan behov av klimatbalanserande åtgärder.



Styrande riktlinjer för hållbarhetsarbetet på K2A

Följande lagkrav, standarder, ramverk, forskning och riktlinjer styr K2A:s hållbarhetsarbete.

Lagar och regler:

- Svensk aktiebolagslag
- Kod för bolagsstyrning
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagar
- Boverkets byggregler
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter

Externa initiativ:

- Agenda 2030
- Parisavtalet
- De planetära gränserna
- FN Global Compact
- GRI – Global Reporting Initiative
- EU-taxonomin
- Miljöcertifiering – Svanen, Miljöbyggnad, Passivhus
- TCFD – Task force on Climate-related Financial Disclosures
- SBTi – Science Based Target initiative
- GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark

Interna regelverk:

- Bolagsordning
- Interna riktlinjer såsom uppförandekod, jämställdhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, finanspolicy och hållbarhetspolicy

Finansieringsdrivna ramverk:

- Grönt ramverk för aktier
- Grönt finansiellt ramverk

20230508111822

Fyra strategiska hållbarhetsområden

K2A:s arbete för en hållbar utveckling utgår från FN:s 17 globala mål och de planetära gränserna. Utifrån dialog med intressenter och en egen väsentlighetsanalys har K2A definierat fyra strategiska delmålområden som relaterar till de tre dimensionerna för hållbar utveckling: ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Ansvarsfulla och lönsamma affärer

Ekonomisk lönsamhet och stabilitet är en förutsättning för en positiv utveckling av K2A:s verksamhet över tid. Bolagets systematiska hållbarhetsarbete är ett sätt att framtidssäkra verksamheten. Arbetet bidrar även på kort sikt till ökad lönsamhet och tillväxt. På så vis skapas ett ökat värde för bolagets aktieägare. K2A bedriver ett långsiktigt arbete med hög transparens för att stärka bolagets trovärdighet och skapa goda etiska och affärsmässiga relationer till bolagets intressenter.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Ekonomiskt värdeskapande
- Grön finansiering
- Hantering av hållbarhetsrisker
- Uppförandekod

Hållbar planet

Klimatförändringarna och förlusten av biologisk mångfald utgör två av vår tids viktigaste miljöutmaningar. Ett fastighetsbolag som bygger i svenskt certifierat trä med lågt klimatavtryck har möjlighet att vara en kraft för positiv förändring i dessa frågor. Som ett led i bolagets hållbarhetsarbete har K2A tydliggjort arbetet med klimatfrågan genom att år 2021 definiera ett nytt klimatmål: Hela bolagets värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2027.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Minskade utsläpp av växthusgaser
- Resurseffektivitet och cirkularitet
- Klimatanpassning
- Biologisk mångfald

Hållbara bostäder

Grunden för K2A:s verksamhet är att att bygga och förvalta hållbara bostäder på ett sätt som stärker välmåendet för människor och miljö. K2A:s nyproducerade hus byggs i trä med fokus på kvalitet och energieffektiva lösningar, vilket medför stora miljöfördelar. All nyproduktion certifieras med Svanen eller motsvarande. De fastigheter som förvärvats utan miljöcertifiering och är äldre än tre år, certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift, vilket skapar förutsättningar för ytterligare kvalitetssäkring genom en hållbar förvaltningsprocess. Bolaget arbetar för att uppmuntra en hållbar livsstil genom att skapa förutsättningar för kunder att göra miljövänliga val i sin vardag.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Miljöcertifierade byggnader
- Hållbar livsstil
- Kundnöjdhet och trivsel

Attraktiv arbetsgivare

K2A är ett ungt och snabbväxande företag och ska vara en inkluderande arbetsplats där medarbetarna känner engagemang och stolthet. K2A strävar efter att erbjuda en inspirerande, jämlik och inkluderande arbetsmiljö med en företagskultur där medarbetarna kan trivas, utvecklas och har möjlighet att utnyttja sin fulla potential. Företagskulturen präglas av K2A:s kärnvärden – kundfokus, nytänkande och långsiktighet.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Välmående medarbetare
- Kompetensutveckling
- Mångfald och jämlikhet



Ansvarsfulla och lönsamma affärer

K2A bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete som bidrar till ett välmående bolag med ökad lönsamhet och tillväxt, vilket skapar värde för våra aktieägare. Företaget bedriver ett långsiktigt arbete för att skapa goda affärsmässiga relationer med våra intressenter.

Mål

Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.

All finansiering av nyproduktion i egen regi ska vara grön.

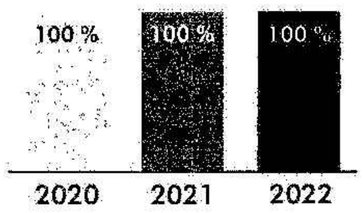
Samtliga medarbetare ska utbildas i K2A:s uppförandekod.

Utfall

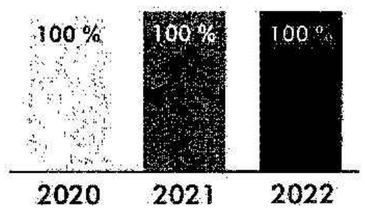
Driftsöverskottet ökade med 32 procent från 2021 till 2022.



All finansiering av nyproduktion i egen regi under 2022 var grön.



Samtliga medarbetare har utbildats i K2A:s uppförandekod.



Prisat arbete för ansvarsfullt företagande och ekonomiskt värdeskapande

Genom en effektiv organisation, kostnads- och resurseffektivitet samt ett aktivt arbete med riskhantering lägger K2A grunden för ökad lönsamhet och ett stabilt ekonomiskt värdeskapande. Detta värde kommer aktieägarna till del, men det gynnar även kunder, medarbetare, samarbetspartners, kommuner, leverantörer, kreditgivare och andra intressenter. Tydliga finansiella mål ligger till grund för arbetet, se sida 18.

K2A:s affärsmodell möjliggör hög och långsiktig tillväxt. Ett växande fastighetsbestånd med fokus på tillväxtregioner med stark efterfrågan innebär en diversifiering som sänker de operationella riskerna. Som förvaltande bolag av attraktiva hyresbostäder på marknader med bostadsbrist är bedömningen att K2A har en ytterst begränsad uthyrningsrisk. Bolagets systematiska hållbarhetsarbete sänker även underhållskostnaderna för fastigheterna och ökar livslängden i beståndet. En del av hållbarhetsarbetet innefattar att identifiera finansiella risker kopplade till framtida klimatscenarier. Genom att kartlägga riskerna för respektive byggnad och genomföra erforderliga åtgärder minimerar K2A risknivån i portföljen och tar därmed ytterligare ett steg i att säkra affärsmodellen.

Som ett kvitto på K2A:s framgångsrika hållbarhetsarbete tilldelades K2A under 2022 priset Symbios som prisar svenska bolag som lyckas kombinera ansvarstagande med lönsam tillväxt. Utmärkelsen tilldelas tre svenska företag som kombinerar lönsamhet med hänsyn till såväl människor som planet och därmed visar att affärsnytta och ansvarstagande kan samexistera på ett effektivt sätt. Bakom priset står fristående konsultbolaget

Medlemskap

Ett urval av K2A:s samarbeten och medlemskap:

- FN Global Compact
- Sweden Green Building Council
- Fastighetsägarna
- Sveriges Allmännytta
- Hållbart Stockholm 2030 (HS30)
- Nasdaq Green Bond Network
- Studentbostadsföretagen
- Trästad Sverige
- TMF Trä- och möbelföretagen
- Fastigo – fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation
- BeBo – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus
- Miljö- och klimatpakten, Stockholms Stad
- EPRA – European Platform of Regulatory Authorities
- SBTi – Science Based Targets initiative
- GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark
- TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures

20230508111823

Cupole. Juryns motivering löd "Likt ett fönster mot framtiden så visar K2A hur en ansvarstagande profil kan bygga både bostäder och tillväxt i en ständigt aktuell bransch".

K2A:s vd Johan Knaust har under 2022 också uppmärksammats för sina insatser för en hållbar fastighetsbransch och ett hållbart näringsliv. Vid Sweden Green Building Awards vann Johan Knaust priset som Årets person inom hållbart byggande, utdelat av Sweden Green Building Council. Johan utsågs även till årets vinnare av det branschöverskridande priset Hållbart Ledarskap, som delas ut av Nätverket för hållbart näringsliv. Priset delades ut för 23:e året i rad och bland de tidigare vinnarna finns bland annat Percy Barnevik, stiftelsen Hand in Hand, Karl-Johan Persson, dåvarande vd och numera styrelseordförande för H&M och Anders Dahlvig, dåvarande vd för Ikea. Prisutdelare var fjolårets vinnare Klas Balkow, vd och koncernchef Axfood.

Världens första gröna aktie och Nasdaq Green Equity Designation

Tillsammans med forskningsinstitutet CICERO Shades of Green tog K2A fram världens första ramverk för gröna aktier ("Green Equity Framework"). Därigenom blev K2A det första bolaget i världen att få sina aktier klassade som gröna. Utöver en presentation av K2A:s affärsprofil, ger ramverket också investerare information om och hur K2A:s hållbarhetsarbete ligger i linje med EU:s taxonomi. Metodiken bygger på en gedigen kvantitativ och kvalitativ analys av bolagets hela verksamhet där både intäktsströmmar och investeringar klassificeras med en nyans av grönt (alternativt gult eller rött) beroende på hur väl de är i linje med en koldioxidneutral framtid.

I juni 2021 fick K2A:s aktier även en grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation. Bolaget är ett av de första företagen på Nasdaq som kvalificerar sig för att ingå i Nasdaq Green Equity Designation, vilket utgör ytterligare ett kvitto på att bolagets arbete med att minimera påverkan på miljön och klimatet är framgångsrikt och i framkant. Det utgör även ett beslutsunderlag för investerare som letar efter hållbara investeringar. Under 2022 uppdaterades bedömningen som visade att K2A fortsätter att prestera högt med avseende på hållbarhetsprestanda, där CICERO klassade 74 procent av bolagets intäktsströmmar och 79 procent av bolagets investeringar som gröna. En intervju med Nasdaqs Ulrika Renstad finns på sida 33.

K2A har arbetat helhjärtat med hållbarhetsfrågan sedan starten 2013 och varje år strävat efter att bli bättre på att transparent och öppet visa hur bolaget arbetar för att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Under augusti certifierades K2A som Nasdaq ESG Transparency Partner, vilket är en certifiering som Nasdaq använder just för företag som visar engagemang för marknadstransparens och för att höja miljöstandarder. Certifieringen grundas på den hållbarhetsdata bolaget sammanställt och rapporterat för 2021. Via Nasdaq Genium Consolidation Feed kan både nuvarande och framtida investerare ta del av den och jämföra K2A med andra företag.

Under 2022 utsågs K2A till en av tre vinnare för bästa hållbarhetsrapport efter en granskning av alla bolag listade på Nasdaq OMX Stockholms Mid Cap-lista. De börsnoterade bolagens hållbarhetsrapporter för 2021 granskades och jämfördes av Sthlm Kommunikation & IR, som står bakom priset.

Hantering av hållbarhetsrisker

En hållbar verksamhet är en framtidssäkrad verksamhet. Att arbeta aktivt med att identifiera och hantera risker avseende hållbarhetens tre ben – ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet – är en del av K2A:s affärsmodell. Genom att ta aktiva val med hänsyn till risker, men även möjligheter, säkrar K2A verksamheten – inte bara idag utan även på lång sikt.

Hållbarhet i leverantörskedjan

K2A:s leverantörer har en viktig roll i värdekedjan. Som beställare av varor och tjänster har K2A både ett ansvar och en möjlighet att ställa krav med koppling till hållbarhet. Det bidrar till efterlevnad av internationella principer om hållbart företagande, som FN Global Compact, men också till hantering av risker inom värdekedjan. Exempelvis kravställs leverantörer på att följa bolagets uppförandekod och uppföljning av leverantörsavtal, vilket görs vid upphandling av nya leverantörer samt vid förnyelse av avtal. K2A eftersträvar nära och långsiktiga samarbeten med affärspartners för att tillsammans främja hållbarhet genom hela värdekedjan. Under 2022 påbörjades en kartläggning av K2A:s leverantörskedjor. Kartläggningen gjordes dels med avseende på risker gällande möjlighet till uppfyllnad av FN Global Compacts tio principer, dels risker kopplat till biologisk mångfald. Den absoluta majoriteten av K2A:s leverantörer är svenska leverantörer av byggnadsmaterial och komponenter, energi och el samt tjänsteleverantörer av olika slag, exempelvis teknikkonsulter, arkitekter och fastighetsskötare.

FN Global Compacts principer[1]	Sida
Mänskliga rättigheter	**28, 32**
1. Stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom sfären för företagens inflytande.	
2. Försäkra att deras egna företag inte är inblandade i kränkningar av mänskliga rättigheter.	
Arbetsrätt	**28, 32, 44, 106, 120, 169-170**
3. Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar.	
4. Eliminera alla former av tvångsarbete.	
5. Avskaffa barnarbete.	
6. Avskaffa diskriminering vad gäller rekrytering och arbetsuppgifter.	
Miljö	**24-28, 30-36, 38-40**
7. Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker.	
8. Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande.	
9. Uppmuntra utvecklandet av miljövänlig teknik.	
Bekämpning av korruption	**28, 32, 49-50**
10. Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och mutor.	

1) https://globalcompact.se/om-un-global-compact/de-10-principerna/

Varor och tjänster i förvaltningen av våra fastigheter köps in i egen regi. Vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster reglerar K2A i avtal vilket ansvar bolagets partner har inom affärsetik, miljö och arbetsförhållanden.

K2A:s miljöcertifiering utgör en viktig kontroll då varje byggprodukt och leverantör måste uppfylla certifieringens krav. Under 2023 fortsätter K2A kartläggningen. I syfte att ytterligare tydliggöra krav på arbetsvillkor, miljöarbete och uppföljning för leverantörer integreras resultatet i uppdateringen av K2A:s uppförandekod.

Uppförandekod och nolltolerans mot korruption

K2A:s företagskultur grundas på förtroende och affärsmässighet. Som en del av detta är det viktigt för bolaget att följa gällande lagar och regelverk. K2A:s uppförandekod är ett viktigt styrdokument i bolagets interna och externa arbete och innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekt för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden baseras på K2A:s kärnvärden, samt principerna i FN:s Global Compact och de 17 globala målen i FN:s Agenda 2030. Uppförandekoden omfattar alla bolagets intressenter, inklusive medarbetare, leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer. Utbildning och information om uppförandekoden är obligatorisk och ingår som en del i introduktionsprogrammet för samtliga nyanställda för att säkerställa kunskap och efterlevnad.

Visselblåsarfunktion

K2A har en policy och rutin för visselblåsning som kan användas vid misstanke om brott mot K2A:s kärnvärden, uppförandekod eller lagstiftning. Funktionen hanteras av en extern part som säkerställer visselblåsarens anonymitet. Anmälningarna ska hanteras och utredas skyndsamt och effektivt. Information om uppförandekoden och visselblåsarsystemet ingår som en del i introduktionsprogrammet för alla nyanställda. Under 2022 inkom inga anmälningar om överträdelser, oegentligheter eller något annat som strider mot K2A:s kärnvärden eller uppförandekod eller mot lagstiftning.

Samarbeten för utveckling och framtidssäkring

För att bygg- och fastighetsbranschen ska ha en möjlighet att uppnå Parisavtalets klimatmål behöver omställningen ske snabbt, vilket ställer höga krav på anpassningsförmåga och flexibilitet. K2A driver och deltar i ett flertal utvecklingsprojekt kopplade till bland annat klimatneutralt byggande, social hållbarhet, digitala delningslösningar och materialval för låg klimatpåverkan. Bolaget utvärderar löpande de egna processerna och deltar i branschöverskridande samarbeten, som exempelvis HS30 och Fastighetsägarnas fokusgrupper. Se även sida 30 för K2A:s samarbeten och medlemskap.

K2A ska vara en kunskapsbärare och inspiratör för andra bolag inom näringslivet. Samtidigt som K2A utvecklas är bolaget mån om att bidra till att branschen rör sig i en positiv riktning och delar gärna med sig av kunskap samt goda exempel. Som ett led i detta är K2A aktivt i att utbilda investerare och branschkollegor samt delta i nätverk för kunskapsutbyte och erfarenhetsåterföring.



K2A:s vd Johan Knaust tar emot det branschöverskridande priset Hållbart Ledarskap, som årligen delas ut av Nätverket för Hållbart Näringsliv. Prisutdelare är föregående års vinnare Klas Balkow, vd på Axfood.

K2A inspirationskälla för Nasdaqs hållbarhetsarbete

Nasdaq i Stockholm ligger långt fram internationellt när det gäller att synliggöra värdet av företags hållbarhetsarbete. Klassificeringen Nasdaq Green Equity Designation är till för att underlätta för investerare som söker hållbara investeringsmöjligheter. Inspirationen för märkningen kom från det arbete som gjorts på K2A.

– Nasdaq Green Equity Designation är ett sätt att öka synligheten och transparensen för bolag med gröna affärsmodeller och gröna strategier. K2A var en föregångare eftersom bolaget redan 2020 lanserade sin gröna aktie. Det utgjorde en inspirationskälla när Nasdaq utvecklade Nasdaq Green Equity Designation, säger Ulrika Renstad, affärsutvecklingschef Listings på Nasdaq European Market.

Gröna aktier är ett förhållandevis nytt fenomen i spåren av ökat tryck på bolag och fondförvaltare att bedriva sina verksamheter hållbart och förbereda sina verksamheter inför kommande hållbarhetsreglering. Märkningen Nasdaq Green Equity Designation är idag möjlig att få för bolagen på de nordiska börserna, men Ulrika Renstad tror att fenomenet kan sprida sig till fler marknader de närmaste åren.

– Vi ser ett ökande intresse från bolag och investerare. Vi har även märkt att gröna aktier vinner mer och mer intresse även utanför Nasdaqs nordiska börser, säger Ulrika Renstad

För att uppnå Nasdaqs klassificering som grön aktie måste minst 50 procent av bolagets intäkter och minst 50 procent av bolagets investeringar klassas som gröna. Det räcker inte med att leva upp till kriterierna vid ett tillfälle, utan bolagen utvärderas årligen genom en genomgång och analys som utförs av oberoende granskare inom hållbarhet som Nasdaq samarbetar med, som till exempel CICERO Shades of Green. Vid senaste genomgången (2022) hade K2A 74 procent av sina intäkter och 79 procent av sina investeringar klassade som gröna.



Ulrika Renstad, affärsutvecklingschef Listings på Nasdaq European Market.

– Vi ligger ju väldigt högt och skulle gärna se möjligheten att få en mörkgrön klassning, t ex för företag som ligger över 75 procent vad gäller både intäkter och investeringar, säger Karina Antin, hållbarhetschef på K2A.

Utöver Nasdaq Green Equity Designation ska K2A:s verksamhet även leva upp till företagets eget ramverk för gröna aktier, som uppdateras årligen. K2A:s ramverk omfattar idag samtliga krav som Nasdaq ställer, men ställer även mer långtgående krav vad gäller materialval, energieffektivitet och miljöcertifiering.

Hållbar planet

En central del i att vara ett grönt fastighetsbolag är att ta ett långsiktigt ansvar för verksamhetens påverkan på människor och miljö. Klimatmålet om att vara klimatpositivt år 2027 är en viktig del för att K2A ska bidra till en välmående planet i linje med Parisavtalet. Genom att vara med och ta ansvar för kommande generationer förbereder sig K2A också för en framtid med nya förutsättningar och krav på företag.

Mål

100 procent av K2A:s byggnader i förvaltning ska vara klimatriskinventerade.

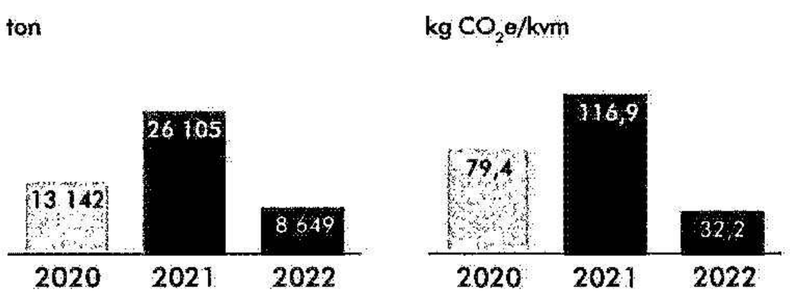
Från och med år 2021 ska K2A:s klimatpåverkan i scope 1-3 redovisas för samtliga relevanta kategorier.

Utfall

Klimatriskinventeringar är genomförda för 63 procent av fastighetsportföljens värde. Per 31 december 2022 var samtliga återstående fastigheter i en pågående process för klimatriskinventering.

K2A minskar utsläppen från växthusgaser i scope 1-3 jämfört med 2021.[1] Variationen mellan åren är direktrelaterad till andelen nybyggnadsprojekt och terminsaffärer i prokuktionsskede.

Växthusgasutsläpp scope 1-3



För detaljerad redovisning av växthusgasutsläpp i scope 1-3, se sid 172.

1) Nyckeltal för 2020 och 2021 är uppdaterade med hänsyn till areaenheten bruttoarea (BTA).

Minskade utsläpp av växthusgaser

Bygg- och fastighetssektorn står för mer än en femtedel av Sveriges utsläpp, enligt beräkningar från Boverket. Det gör den till en av de sektorer i Sverige som står för störst utsläpp av växthusgaser. En majoritet av utsläppen kommer från ny- och ombyggnation, vilket till stor del beror på utsläpp från produktion av byggmaterial. Om ett byggbolag enbart mäter sina direkta utsläpp och inte utsläpp kopplade till material eller andra utsläpp i bolagets värdekedja (scope 3), riskerar siffrorna därför att ge en missvisande bild av bolagets klimatpåverkan.

De slutsatser som K2A drar utifrån detta är dels att materialvalet är det enskilt viktigaste beslutet för ett byggande bolag som vill minska sina utsläpp och dels att ett bolag som på allvar vill bidra till minskade koldioxidutsläpp måste mäta utsläppen av växthusgaser i hela sin värdekedja, det vill säga scope 1-3.

K2A arbetar aktivt med att undvika och reducera utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan, från nybyggnation till förvaltning. Utgångspunkten är att K2A:s byggnader ska ha låg klimatpåverkan från ingående material vid nyproduktion och lågt behov av extern energitillförsel i förvaltningsskedet, för att på så sätt minimera klimatpåverkan.

Genom att fokusera på byggnation med stomme i trä, ett material som har låg klimatpåverkan och som dessutom binder kol, minskar K2A utsläppen betydligt jämfört med en likvärdig byggnad med stomme i stål och betong. Utöver stommaterialet är K2A:s fokus vid nybyggnation och renovering att använda återbrukade material där det är möjligt och i annat fall använda material som består av återbrukade råvaror eller annat material med lägsta möjliga klimatpåverkan. För att minska utsläppen från befintligt bestånd arbetar K2A kontinuerligt med smart styrning, driftsoptimering och uppföljning av energianvändningen. Bolaget investerar även i förnybar elproduktion till byggnaderna. Mer att läsa om detta finns på sida 39.

Sedan år 2020 har K2A kartlagt och beräknat bolagets utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollets scope 1-3, se bild sida 27 för förklaring av de olika scopen. K2A:s utsläpp i samtliga scope framgår i detalj på sida 172.

20230508111825

Ansvarsfull framtidssäkring med klimatanpassning av fastighetsbeståndet

Klimatförändringarna och riskerna som följer i deras spår är de största hoten mot nutidens och framtidens samhällen. Därför behöver ett hållbart fastighetsbestånd vara fysiskt motståndskraftigt – både idag och över tid. En framtidssäkrad byggnad innebär en lägre risk och är en tryggare investering. Att veta vilka risker som finns inom beståndet blir därför en förutsättning för att skydda fastighetsvärden och kunna förvalta fastigheterna så effektivt som möjligt.

K2A kartlägger och hanterar framtida klimatrisker och möjligheter på såväl bolags- samt fastighetsnivå. På bolagsnivå identifieras och analyseras fysiska klimatrisker och omställningsrisker som kan ha en övergripande påverkan på hela verksamheten. Omställningsrisker kan till exempel vara ändrade lagkrav, behov av teknologiska uppgraderingar, risker kopplade till leverantörskedjan och materialförsörjning eller påverkan på bolagets varumärke.

På fastighetsnivå har K2A inlett en inventering av hela det befintliga fastighetsbeståndet med avseende på framtida klimatrisker enligt IPCC:s RCP 8.5 klimatscenario. Ytterligare inventeringar görs löpande vartefter bolaget påbörjar ett projekt eller förvärvar nya fastigheter.

Resurseffektivitet och cirkularitet

Samhällets användning och omhändertagande av naturresurser formar både mänsklighetens, miljöns och ekonomins välbefinnande. Genom att använda nya och förädlade naturresurser mer effektivt kan miljöpåverkan och kostnader minskas, samtidigt som de socioekonomiska målen inom ramen för Agenda 2030 uppnås. Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av samhällets materialanvändning samt miljö- och klimatpåverkan, samtidigt som sektorn står får 35 procent[1] av allt avfall inom EU. Genom att ställa om till mer resurseffektiva kretslopp kan såväl exploateringen av naturresurser som utsläpp av växthusgaser minska.

K2A strävar efter att vara resurseffektivt genom hela värdekedjan. Det innebär bland annat ansvarsfull användning av vatten, energi och material samt minimering och effektiv hantering av avfall. Svanenmärkningen av bolagets nyproducerade bostäder är ett viktigt kvitto på detta arbete. Genom att välja klimateffektiva material med hög kvalitet ökar bostädernas och installationernas livslängd. Trä som stommaterial och smarta infästningsmetoder gör materialen lättare att byta ut, underhålla och återbruka. Tack vare smarta planlösningar där stammar för el, vatten och avlopp är placerade mot korridorer underlättas ett framtida stambyte där inget material i badrummet behöver rivas och störningen för de boende blir minimal. Volymelementen monteras ihop så att de i framtiden ska vara lätta att demontera och kunna användas i nya hus antingen i sin helhet eller genom återbruk av byggmaterial.

K2A:s byggnader är demonterbara, flyttbara och återanvändbara. Om ett område hamnar i riskzon för översvämning eller om en högskola läggs ned går det att montera ned byggnaden och bygga upp volymelementen på annan plats. Återbruksalternativ är en del av byggprocessen och under 2023 tas en strategi för resurseffektivitet fram i syfte att minska bolagets miljöbelastning vid användning av byggmaterial vid ny- och ombyggnation. Att från början bygga med hög kvalitet på byggmaterial och hög standard på bostäderna bidrar till att kunden tar bättre hand om sin bostad och behovet av reparationer minskar, vilket i förlängningen leder till lägre underhållskostnader och lägre utsläpp av växthusgaser.

Klimatriskinventering

K2A inventerar samtliga byggnader i det befintliga fastighetsbeståndet med avseende på följande klimatrisker:

- Översvämning på grund av höjda vattennivåer i hav, vattendrag och sjöar
- Skyfall
- Värmeböljor
- Snöfall
- Bränder
- Markstabilitet

Varje risk har graderats enligt skalan: ingen risk, låg, medel och hög. Utifrån detta har åtgärdsförslag tagits fram som K2A integrerar i handlingsplaner för förvaltningens underhållsplan för respektive byggnad. Idag är processen genomförd för fastigheter som motsvarar 63 procent av värdet i K2A:s fastighetsportfölj. Företagets bedömning är att företagets mål om 100 procent klimatriskinventerade byggnader i förvaltning kommer att nås under 2023. K2A:s kunder kan känna sig trygga med att husen har förutsättningar för god inomhuskomfort och motstånd mot bland annat värmeböljor, översvämningar och skyfall. Med välmående kunder som vill bo kvar säkrar bolaget sina framtida hyresintäkter.

1) https://www.boverket.se/sv/byggande/uppdrag/uppdrag-om-cirkular-ekonomi-i-byggsektorn/

Tillgången till vatten är av stor betydelse och K2A värnar om vatten som en naturresurs. För att möjliggöra en effektiv dagvattenhantering på fastigheterna arbetar K2A med olika typer av dagvattenlösningar som är dimensionerade för att klara framtida klimat med extrema skyfall, vilket också minskar risken för klimat- och väderrelaterade vattenskador i byggnaderna. K2A arbetar även för att minska fastigheternas vattenanvändning. Bland annat används snålspolande toaletter, duschmunstycken och blandare som bidrar till minskad åtgång av vatten. Fastighetsautomationen gör det också lättare att följa upp användningen och på så vis upptäcka och åtgärda eventuella läckage i tidigt skede.

Biologisk mångfald

Klimatrisker, klimatpåverkan och biologisk mångfald är tre viktiga miljöfrågor som är tätt sammankopplade. Ju fler växter som finns, desto större kapacitet finns att ta upp koldioxid i atmosfären. Fler växter skapar även skugga, vilket lindrar effekten av värmeböljor och bidrar med naturlig dagvatten-hantering genom upptag av vatten via rötterna.

Nyexploatering i ett område kan medföra att såväl ekologiska och kulturella värden som rekreationsvärden på platsen påverkas. Bland annat finns en risk att spridningsvägar för växter och djur hindras. K2A arbetar aktivt för att vid nyproduktion stötta lokal biologisk mångfald och lokala ekosystemtjänster. Byggmetoden med volymelement som monteras på plats innebär avsevärt mindre påverkan på närmiljön än traditionella byggmetoder. Ofta kan träd och växtlighet bevaras, även i de fall där de växer precis intill huskroppen. Därutöver anlägger K2A insektsholkar som inrymmer boplatser för lokalt rödlistade arter, anlägger gröna tak och skapar gröna innergårdar med växter som blommar hela blomningsäsongen, vilket genererar föda för djur, insekter och pollinatörer.

Under 2022 påbörjade K2A en kartläggning av bolagets påverkan på biologisk mångfald i värdekedjan. Resultatet sammanställs under 2023.

Fossiloberoende verksamhet

Att bli oberoende av bränslen som ger upphov till fossila utsläpp är en viktig del av K2A:s långsiktiga klimatarbete. Transporterna till byggplats och energianvändningen i byggnaderna är exempel på delar av värdekedjan som bolaget har rådighet över och arbetar aktivt med att påverka. Exempelvis gör det skillnad att transporter mellan fabrik och byggplats drivs på HVO (bio-diesel) eller att arbetsmaskiner på byggplats och i fabriker är eldrivna. För uppvärmning av byggnaderna tecknar K2A gröna fjärrvärmeavtal i de kommuner som erbjuder grön fjärrvärme och bolaget har sedan 2021 avtal om grön fastighetsel i hela beståndet.

Hur mycket är ett ton CO_2?

Klimatpåverkan mäts i ton koldioxid, men hur mycket är ett ton egentligen – i volym? Ofta anges vätskor och gaser som en volymenhet (liter, kubikmeter) och det är betydligt svårare att föreställa sig en gas vikt (kilogram, ton) än dess volym. Därför blir det svårt att ta till sig hur mycket gas som faktiskt släpps ut.

För att göra detta något mer begripligt sätts det här i ett sammanhang:

En mindre bil som kör tio mil förbränner cirka sex liter bensin. Bensinen väger cirka 4,5 kilogram, men orsakar 11 kilograms koldioxidutsläpp. Anledningen till att utsläppen väger mer än bränslet är att vid förbränning förenas kolatomerna med två syreatomer, vilket gör att utsläppen väger mer än själva bränslet. Sex turer fram och tillbaka med en fossildriven bil mellan Stockholm och Malmö ger ett utsläpp på cirka ett ton koldioxid.

Vid normala förhållanden fyller ett ton CO_2 i gasform 556 kubikmeter. Det motsvarar ett klot med en diameter om tio meter, volymen i drygt 3 700 badkar eller 556 000 mjölkförpackningar.

Grön scen för bostadsdebatt under Almedalsveckan

På Almedalsveckan möts varje år politiker, intresseorganisationer och företag för att diskutera politik och samhällsfrågor. 2022 anordnade K2A Almedalens grönaste scen för bostadsdebatt med riksdagspolitiker, kommunalråd, näringslivsrepresentanter, en tidigare bostadsminister, regeringens bostadspolitiska utredare och Nasdaqs europeiska investeringschef bland deltagarna.

Seminarierna hölls i centrala Visby och fokuserade främst på bostadsbyggande och klimatfrågor, med diskussioner om hur politik, fastighetsbolag och investerare kan bidra till ett högt bostadsbyggande samtidigt som man tar ansvar för klimatutsläppen. Boverkets analys slår fast att det behövs 60 000 nya bostäder per år fram till 2030. Samtidigt ska Sverige minska sina utsläpp och en femtedel av dem kommer från fastighetssektorn – den allra största delen från byggnation.

Att detta är ämnen som väcker intresse bland beslutsfattare var tydligt. Seminarielokalen var fylld till brädden under de flesta av seminariepassen, med flera namnkunniga åskådare från såväl näringslivet som från politikens värld.

Även om de politiska lösningarna varierade så fanns ett starkt konsensus om vikten av att bygga fler bostäder och om att det finns stora möjligheter att minska klimatutsläppen genom ett mer hållbart byggande. Ett förslag som diskuterades var ett sektorspecifikt klimatmål för bostadssektorn, som K2A:s vd Johan Knaust och företagets hållbarhetschef Karina Antin föreslagit i en debattartikel under våren. Ett sådant mål finns idag bara för transportsektorn.



Karina Antin, Hållbarhetschef på K2A, Märta Stenevi (MP), språkrör och före detta bostadsminister, Lennart Bondeson (KD), ordförande i Klimatkommunerna, Anna Tenje (M), KSO Växjö kommun, Erik Pelling (S), KSO Uppsala kommun och moderator Björn Sundin.

Hållbara bostäder

Grunden för K2A:s verksamhet är att bygga och förvalta hållbara bostäder som bidrar till välmående människor och miljö. Ambitionen är att skapa bästa möjliga förutsättningar för en hållbar livsstil där det är lätt för kunderna att göra val för lägre miljöpåverkan i sin vardag. K2A har kontroll över hela värdekedjan och arbetar med innovativa och systematiska insatser för att skapa värde i varje led, från utveckling av miljö- och klimateffektiva bostäder till hållbar förvaltning av fastigheterna.

Mål

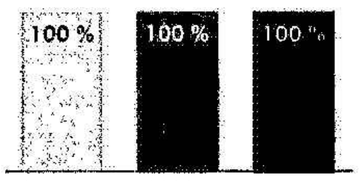
Miljöcertifiera all nyproduktion.

Minska energianvändningen med två procent från 2021 till 2022.

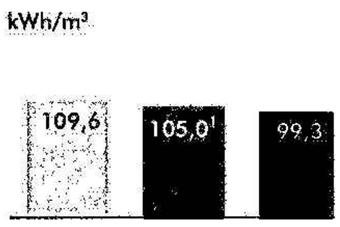
Kundnöjdhet över branschgenomsnitt.

Utfall

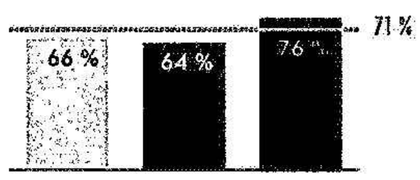
Under 2022 miljöcertifierades all nyproduktion enligt Svanen eller motsvarande (Passivhus eller Miljöbyggnad, nivå Silver).



Den relativa energianvändningen har minskat med cirka fem procent, mätt i kWh/kvm A_{temp}.



Kundnöjdheten under 2022 uppgick till 76 procent. Branschgenomsnittet för 2022 var 71 procent.



1) Utfall uppdaterat med normalårskorrigerad fjärrvärme för 2021.

Kontroll över värdekedjan

K2A kontrollerar hela värdekedjan, från utveckling av bostadsprojekt till förvaltning, och kan därmed arbeta med åtgärder för minskad miljöpåverkan och värdeskapande i varje led. Med en kontrollerad och standardiserad fabriksproduktion av lägenheter för leverans direkt till byggarbetsplatsen kan spill minimeras och transporter optimeras, vilket bidrar till lägre klimatpåverkan. Det trä som används är närproducerat, vilket ytterligare begränsar miljöpåverkan från transporter i värdekedjan.

K2A erbjuder hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter på marknader med hög tillväxt och efterfrågan. På många orter, inte minst i universitets- och högskolestäderna, råder det stor brist på hyresrätter. Genom att bygga yteffektiva bostäder i attraktiva lägen till en rimlig hyra fyller K2A ett tydligt behov i samhället. På så vis bidrar bolaget till en hållbar och inkluderande bostadsmarknad.

Framtidssäkring av befintligt bestånd

En utmaning för hela fastighetsbranschen är att hantera fastigheters hållbarhetsprestanda. K2A arbetar aktivt med förvaltningsbeståndets klimatpåverkan, energianvändning och utemiljöer för att byggnaderna ska ha en hög hållbarhetsprestanda både nu och i framtiden. I den löpande förvaltningsprocessen har bolaget rutiner för att inventera och identifiera åtgärder som kan påverka byggnadens fysiska prestanda, som sättningar i mark utanför byggnaden eller funktionen av de tekniska systemen i byggnaden.

Under 2021 genomfördes miljöcertifieringar av K2A:s fastigheter som förvärvats utan miljöcertifiering och var äldre än tre år. Certifieringen gjordes i enlighet med det svenska miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift. I slutet av 2021 var motsvarande 65 procent av fastighetsvärdet för den befintliga fastighetsportföljen certifierat och resterande 35 procent är under pågående certifiering. Vid certifiering i enlighet med både Svanen och Miljöbyggnad iDrift utvärderas och kravställs hur fastigheterna utformas och förvaltas ur ett livscykelperspektiv.

I K2A:s förvärvade äldre byggnader investeras det i energieffektiviserande åtgärder som injustering och komplettering av fönsterglas samt fastighetsnära förnybar energiproduktion genom solceller. Som en del av K2A:s arbete med biologisk mångfald kommer det befintliga fastighetsbeståndet att ses över med avseende på grönytor och ekosystemtjänster, där en ökad mängd grönytor kan bidra till hantering av regnvatten i samband med skyfall samt mervärden för kunder, klimat, djur och insekter. Under 2023 kommer K2A att genomföra en översyn av möjliga energi- och klimatåtgärder samt åtgärder för bättre utomhusmiljöer i det befintliga fastighetsbeståndet.

20230508111827



På flera av K2A:s studentbostadsorter arrangeras löpande trivselaktiviteter såsom områdesdagar, grillkvällar och insparks-evenemang i samband med terminstart. Bilden är från K2A:s fastighet Förrådet i Sundsvall.

Minskad energianvändning

K2A arbetar kontinuerligt med uppföljning, driftsoptimering och smart styrning för att minska energianvändningen och använda energi på ett smartare sätt. K2A:s digitaliserade fastighetsbestånd gör det möjligt att i realtid kontrollera energianvändningen genom att fjärrstyra värme, ventilation och elanvändning. Genom att snabbt kunna reagera på avvikelser eller göra justeringar utifrån växlande väderförhållanden kan betydande energibesparingar göras. Under 2022 har åtgärder som exempelvis injustering av värmekurvor, anpassning av temperaturer i allmänna utrymmen samt tryckreglering på cirkulationspumpar medfört att energianvändningen i jämförbart befintligt bestånd minskat med cirka fyra procent.

Arbetet med energieffektiviseringsåtgärder fortsätter under 2023 då K2A kommer att genomföra ventilationsåtgärder, implementera adaptiv värmestyrning samt fortsätta med installation av solceller på befintliga fastigheter. Utomhus-belysningen på fastigheterna styrs av tidkanaler och skymnings-relän, vilket innebär att lamporna året runt tänds eller släcks beroende på ljusnivån utomhus. På så vis sparas energi och både driftskostnader och klimatpåverkan reduceras.

För att få en så förnybar energimix som möjligt producerar K2A egen el via solceller och arbetar med batterilagring. Under 2022 tredubblade företaget mängden egenproducerad solel jämfört med 2021. Totalt har K2A tolv solcellsanläggningar fördelade på bolagets fastigheter. Totalt producerades 570 MWh el från dessa under 2022. Det motsvarar tolv procent av bolagets fastighetsel under samma period, eller elanvändningen för 600 genomsnittliga K2A-lägenheter. Ambitionen är att öka andelen förnybar egenproducerad energi i framtiden.

Med låg energianvändning i befintligt bestånd finns även potential att nå hög måluppfyllelse i enlighet med EU-taxonomin.

Framtidens bostäder byggs i trä

K2A:s bostäder tillverkas i trä – det enda förnybara och klimateffektiva byggmaterialet. Vårt trä kommer från närproducerat hållbart svenskt skogsbruk och:

- Minskar CO_2-utsläppen under byggprocessen.
- Binder CO_2 under hela byggnadens livslängd.
- Möjliggör mer energieffektiva transporter då prefabricerade lägenhetsvolymer i trä väger mindre än motsvarande i exempelvis betong.
- Är ett vackert och levande byggmaterial.
- Är tystare att bygga med, lättare och ger en bra arbetsmiljö.
- Är lätt och miljövänligt, men samtidigt hållfast och har lång livslängd.

Miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

Sedan 2018 har K2A licens för att bygga Svanenmärkta hus. Eftersom K2A bygger bostäder för egen förvaltning läggs särskilt stor vikt vid att göra hållbara och långsiktiga val i alla delar av processen. Svanenmärkningen syftar bland annat till att säkerställa en god och hälsosam boendemiljö. Det handlar exempelvis om att välja material av hög kvalitet som är fria från miljö- och hälsoskadliga kemikalier. K2A går igenom de material som används för att säkerställa att kraven efterföljs. Exempelvis är material i ytskikt kontrollerade med avseende på emissioner för att säkerställa att de inte avger farliga ämnen, vilket bidrar till en hälsosam och giftfri innemiljö. Kraven för att erhålla miljöcertifiering är höga och omfattar bland annat en kvalitetssäkrad byggprocess, noggrant genomförda materialval och hög energieffektivitet. Inga incidenter avseende byggprodukters påverkan på tredje part har identifierats under 2022.

Boende för en hållbar livsstil

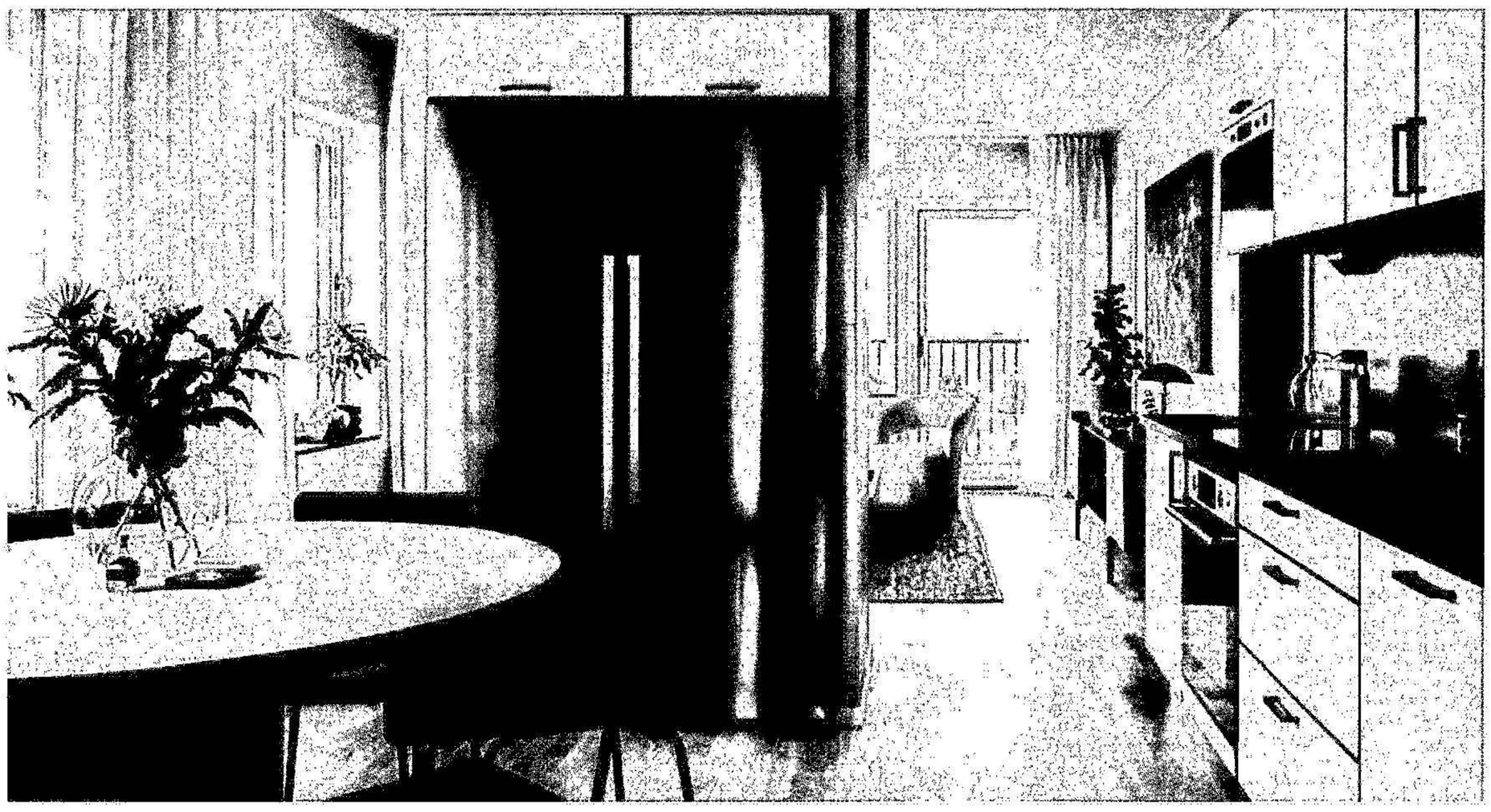
För många kunder, framför allt studenter och ungdomar, är lägenheten hos K2A det första egna boendet. Som fastighetsägare har K2A en möjlighet att lägga grunden för hållbara beteenden genom att underlätta en hållbar livsstil. K2A erbjuder exempelvis ellådcykel- och elbilpool, elgrillar på innergårdarna, digitala nycklar och kylboxar för att leverera matkassar. Samtliga fastigheter har miljörum med goda sorteringsmöjligheter. Kunderna uppmuntras även att återbruka inredning och får tips på hur de kan reducera energi- och vattenanvändningen i sina bostäder. Miljöer och tjänster som stimulerar till ett hållbart beteende kan skapa livslånga vanor som är bra för både planetens och kundernas välmående.

På flera av K2A:s orter – Lund, Stockholm, Västerås, Gävle, Umeå och Örebro – erbjuds kunderna bilpooler med elbilar enligt det egna konceptet BoBil. Bilpoolen lanserades 2018 och är ett attraktivt inslag i en modern delningsekonomi. Miljövinster uppstår då flera hushåll kan dela på ett färre antal bilar. En annan fördel är att behovet av att bygga parkeringsplatser minskar, vilket ofta skapar utrymme för att bygga fler bostäder som genererar ökade hyresintäkter.

För att uppmuntra kunder hos K2A till hållbara transportsätt som gång, cykel och kollektivtrafik har entréerna utrustats med digitala anslagstavlor som visar resplaner och tidtabeller för närmaste kollektivtrafikpunkt och sedan 2021 har K2A en egen ellådcykelpool, BoBike. I samtliga nyproducerade bostäder har kunderna tillgång till cykelparkeringar, både inomhus och utomhus. I vissa fastigheter finns även vallabodar och cykelverkstäder för enklare underhåll.

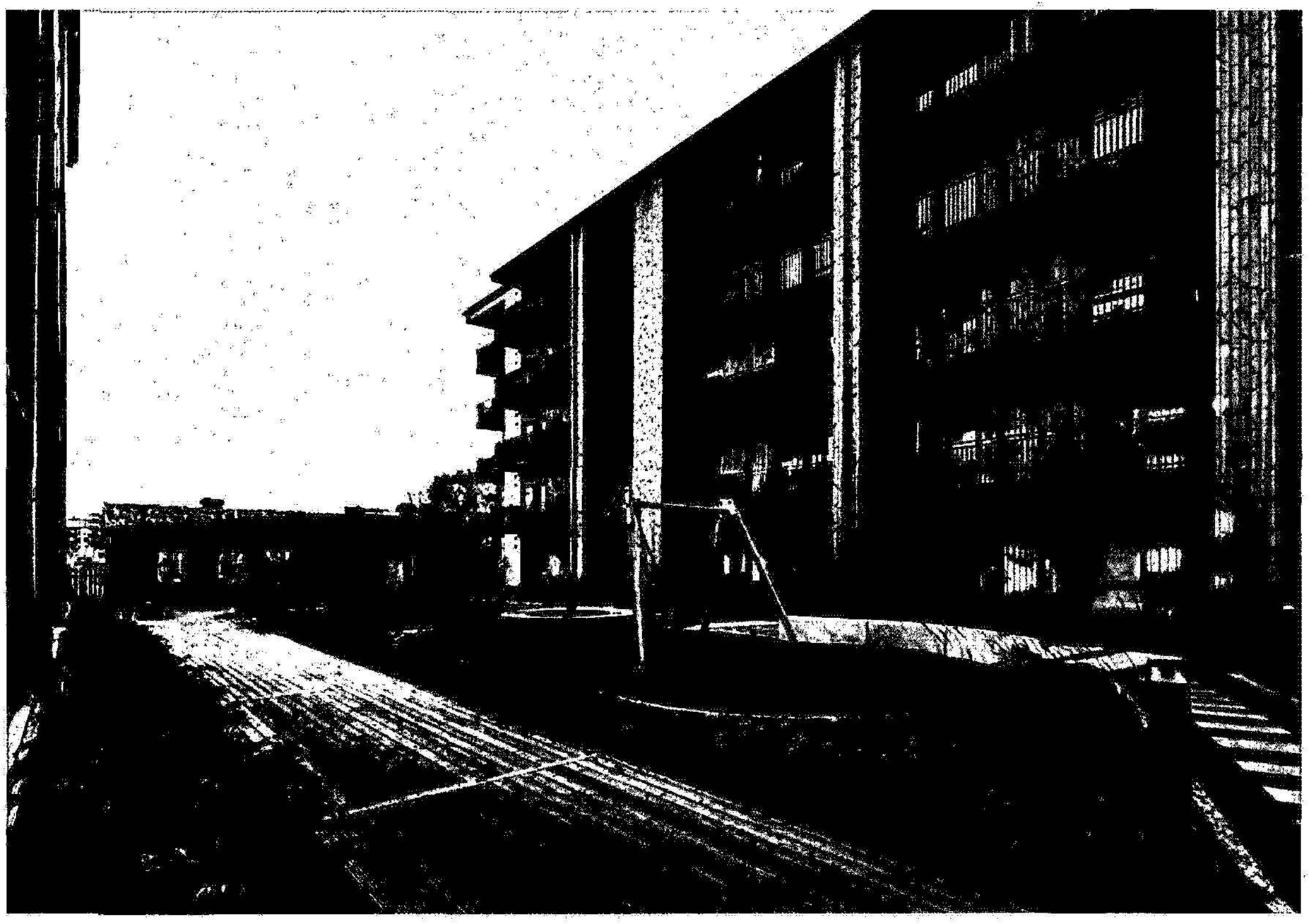
Kunder som trivs

Kundtrivsel, trygghet och förutsättningar för samvaro är en del av K2A:s grundkoncept. Utgångspunkten är att K2A:s kunder ska trivas och vilja bo kvar länge. Att känna sig trygg i sitt hem är viktigt för alla människor och det är centralt för K2A att vara en positiv samhällskraft som bidrar till utvecklingen av attraktiva och levande bostadsområden. Ambitionen är att skapa inbjudande och säkra utemiljöer där alla kunder är välkomna och känner sig trygga. Därför läggs stor vikt vid utformningen av ytorna mellan husen, exempelvis genom att anlägga lekplatser eller gemensamma uteplatser och samlingslokaler där kunder kan mötas och umgås. I vissa fastigheter finns inslag av samhällsfastigheter såsom LSS-boenden, förskolor och serviceboenden. Att människor med olika levnadsmönster bor tillsammans i samma kvarter är positivt för tryggheten då människor rör sig i området olika tider på dygnet. Baserat på denna insikt har K2A tagit fram ett koncept för de egenutvecklade fastigheterna som kallas 24-timmarskvarter. Trygga och attraktiva bostadsområden leder också till snabbare uthyrning och färre omflyttningar, vilket bidrar till ökad lönsamhet. Utöver utformningen av de fysiska miljöerna anordnar K2A olika aktiviteter för kunderna. Under 2022 anordnades runt ett 40-tal aktiviteter över hela landet, till exempel påskäggsjakt över hela landet, grillkväll i samarbete med studentkåren i Sundsvall och inflyttningsfika i samarbete med Nya Kompisbyrån i Järfälla.



K2A:s 98 hyreslägenheter Näcken i Södra Råbylund, Lund färdigställs och flyttas in den 1 april 2023. Projektet är producerat i svenskt certifierat trä och miljöcertifieras enligt Svanen.

20230508111828



På K2A:s fastighet Havsmannen i Västerås finns en samvarolokal som de boende kan låna för egna sammankomster.

K2A har ett nära samarbete med studentkåren på ett flertal av de orter bolaget verkar på, exempelvis Gävle och Sundsvall. I Växjö deltar K2A i en samverkansgrupp för trygghet på Campus tillsammans med kåren, kommunen och övriga fastighetsägare.

Nöjda kunder är en förutsättning för K2A:s framgång och därför ett viktigt mål. Enligt NKI, Nöjd Kund Index, var kundnöjdheten 76 procent under 2022. Under året har åtgärder vidtagits i form av utökad personal inom förvaltning, kundtjänst och uthyrning samt en övergång till egen förvaltning på orterna Sundsvall, Växjö, Umeå och Lund. K2A arbetar för att attrahera rätt kunder för att skapa förutsättningar för långvariga kundrelationer och minimera omflyttningar. En kundnära förvaltning är viktig för att K2A ska kunna leverera bra och snabb service. En löpande och nära dialog som bygger på direktkontakter med kunderna främjar lojalitet och kundnöjdhet. Förvaltningen av fastigheterna bedrivs därför med egen personal i så stor utsträckning som möjligt. Genom att kunderna ser och möter samma lokala bovärdar i sin närmiljö skapas en känsla av personligt bemötande, tillit och trygghet. Detta bekräftas även av en tydlig uppgång i kundnöjdhet på de orter där K2A gått från extern till egen förvaltning. I dagsläget har K2A en övervägande del egen förvaltning.

Andra standardkoncept för kunder hos K2A är fri tillgång till elgrillar på innergårdarna – ett uppskattat inslag. I Gävle, Västerås och Sundsvall finns så kallade "felleshus", samvarolokaler med kök som kunderna kan boka för egna sammankomster. I många studentfastigheter tillhandahåller K2A så kallade studentcaféer där studenterna kan träffas och studera tillsammans. Bolaget anlitar även studenter på plats som ansvarar för att öppna, stänga och hålla lokalerna i ordning. I Sundsvall driver K2A ett trygghetsboende för äldre och i Linköping färdigställs ytterligare ett trygghetsboende under 2023 med generösa ytor för socialt umgänge samt en trygghetsvärd som anordnar gemensamma aktiviteter. K2A har även ett pågående pilotprojekt med Local Minds, en app där kunderna samlar poäng genom att hjälpa varandra. Det kan handla om att låna ut verktyg, uträtta ärenden eller ta emot paket. Varje insats ger poäng som kan användas för rabatter i den lokala butiken eller caféet.

Nytt samarbete för social hållbarhet

Under 2022 inledde K2A ett samarbete med Nya Kompisbyrån (NKB), en ideell organisation som arbetar för att stärka integrationen och öka gemenskapen i samhället genom möten mellan nya och etablerade svenskar. Samarbetet är ett led i K2A:s sociala hållbarhetsarbete, men är också ett sätt att skapa en bättre boendeupplevelse för de kunder som vill ta chansen att bidra med sitt samhällsengagemang.



Mardin Baban, verksamhetschef på Nya Kompisbyrån

– K2A är en perfekt samarbetspartner för oss. Dels för att det är ett bolag med ett starkt och genuint hållbarhetsarbete, dels eftersom företaget har en nära relation till sina kunder, ofta unga och studenter. I de grupperna finns ofta ett stort samhällsengagemang och genom K2A kan vi komma i kontakt med de personerna på ett helt annat sätt, säger Mardin Baban, verksamhetschef på Nya Kompisbyrån.

Många nyanlända upplever att det är svårt att hitta vägar in i det svenska samhället. Som ny i landet blir det många kontakter med svenska myndigheter, men socialt sett är det ofta svårare att hitta vägar in i samhället. Nya Kompisbyråns bidrag till att lösa problemet är att matcha ihop nya och etablerade svenskar utifrån gemensamma intressen och ordna möten för dessa. Det kan handla om fikaträffar, digitala tematräffar och även mer omfattande arbetsmarknadsrelaterade program.

– Utan socialt nätverk är det är svårt att navigera i ett nytt land eller komma i kontakt med majoritetssamhället. Att få hjälp med det första steget in i samhället kan vara väldigt viktigt, inte minst eftersom sju av tio jobb i Sverige förmedlas via kontakter. Den som inte har något kontaktnät blir därmed bortkopplad från en stor del av arbetsmarknaden, säger Mardin Baban.

Resultaten från Nya Kompisbyråns effektundersökningar har visat att mötena har haft tydlig effekt. Hela 28 procent av de nyanlända som var arbetssökande när de träffade en etablerad svensk fick jobb eller praktik via sin "dörröppnare" eller dennes kontaktnät. Men även på ett privat plan fanns tydliga effekter. Av de nya svenskarna känner sig 87 procent mer inkluderade i det svenska samhället efter bara en träff. Av de etablerade svenskarna ansåg 91 procent att de medverkat till att skapa ett mer inkluderande samhälle och 72 procent att de fått möjlighet att reflektera över sina förutfattade meningar.

En utmaning för NKB är dock att hitta fler etablerade svenskar som vill engagera sig i verksamheten. Antalet nyanlända personer som anmäler intresse till Nya Kompisbyrån är betydligt fler än antalet etablerade svenskar som anmäler sig. Under 2022 ordnade NKB och K2A därför en mötesplats på takterassen till K2A:s studentboende Barkarbystaden i Järfälla kommun, för att sänka tröskeln för de boende att engagera sig.

– Som fastighetsbolag har vi en stor möjlighet att påverka samhällsutvecklingen. Det handlar både om hur vi bygger och hur vi agerar som hyresvärd och fastighetsägare. Samarbetet med Nya Kompisbyrån är ett typexempel på hur vi på ett enkelt sätt kan vara med och skapa samhällsnytta, samtidigt som möjligheten att göra en insats uppskattas av många av våra kunder, säger Karina Antin, hållbarhetschef på K2A.

De gemensamma aktiviteterna som genomfördes under 2022 har gett mersmak och fler liknande mötesplatser planeras att genomföras under 2023, samtidigt som K2A och Nya Kompisbyrån fortsätter att utveckla formerna för sitt samarbete.

20230508111829

Attraktiv arbetsgivare

K2A är ett ungt, snabbväxande företag och ska vara en inkluderande arbetsplats där medarbetarna känner engagemang och stolthet. K2A strävar efter att erbjuda en inspirerande, jämlik och inkluderande arbetsmiljö med en företagskultur där medarbetarna kan trivas, utvecklas och har möjlighet att utnyttja sin fulla potential. Företagskulturen präglas av K2A:s kärnvärden – kundfokus, nytänkande och långsiktighet.

Mål

Könsfördelningen på K2A ska vara minst 40 procent kvinnor och minst 40 procent män.

Bolagets ledningsgrupp ska ha en jämn könsfördelning, vilket innebär minst 40 procent kvinnor och minst 40 procent män.

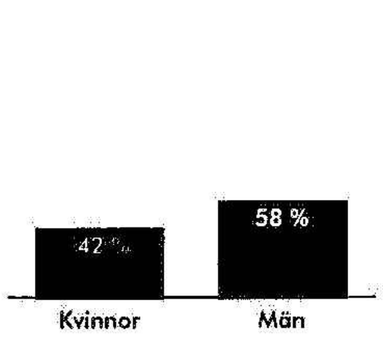
K2A:s medarbetare ska vara nöjdare än branschgenomsnittet.

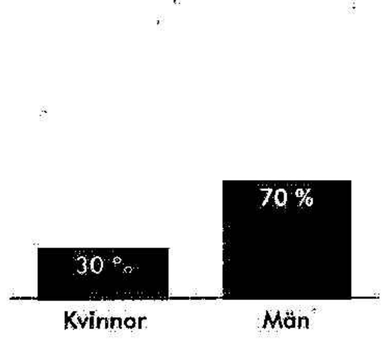
Utfall

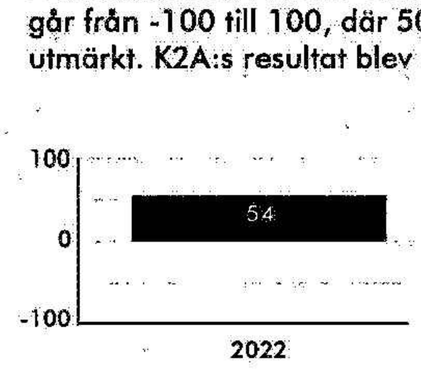
Andelen kvinnliga medarbetare på moderbolaget uppgick under 2022 till 42 procent (43).

Andelen kvinnor i ledningsgruppen under 2022 uppgick till 30 procent (30).

K2A genomförde för första gången en medarbetarundersökning under 2022. Employee Net promotor Score, eNPS, mäter hur villiga medarbetarna är att rekommendera K2A till andra. Skalan går från -100 till 100, där 50+ anses utmärkt. K2A:s resultat blev 54+.







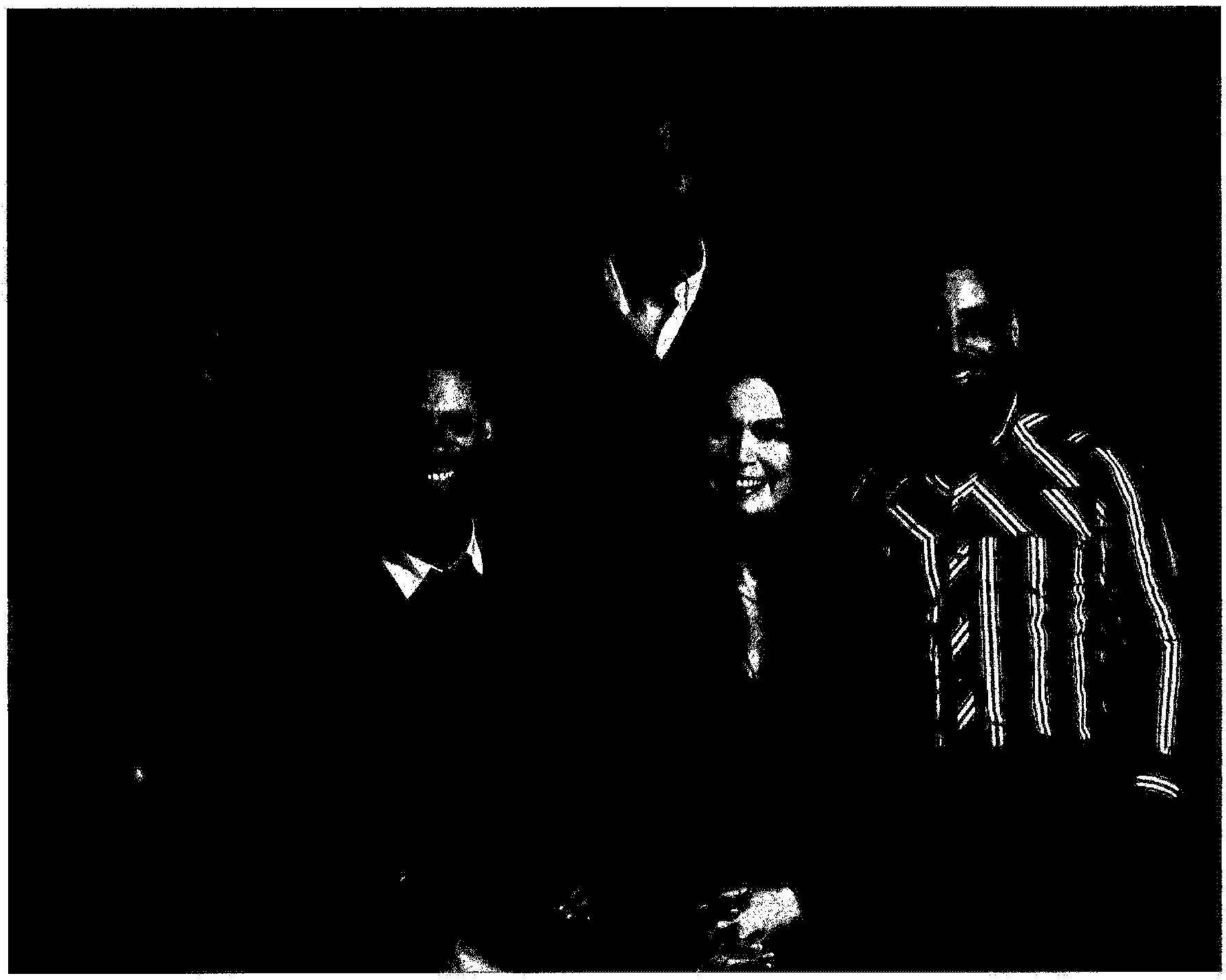
K2A som arbetsplats

K2A är ett entreprenöriellt bolag som präglas av högt tempo och snabba beslutsprocesser. Företagskulturen bygger på kärnvärdena kundfokus, nytänkande och långsiktighet. K2A:s kärnvärden, tillsammans med styrdokument som hållbarhetspolicy, personalpolicy, jämställdhetspolicy och uppförandekod är vägledande. I en liten organisation som K2A:s blir varje enskild medarbetares bidrag mycket betydelsefullt och att rekrytera rätt personer till denna miljö är en förutsättning för en fortsatt framgångsrik utveckling av bolaget. Medarbetare uppmuntras att våga tänka nytt och innovativt för att på ett lösningsorienterat sätt bidra till att utveckla verksamheten och skapa värde för bolagets intressenter. Det är avgörande att medarbetarnas kompetens motsvarar verksamhetens behov för att möta marknadens utmaningar. För samtliga medarbetare sker utbildningar löpande i enlighet med medarbetarens utvecklingsplan och baserat på behov.

K2A ska fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare som kan locka och behålla motiverade och kompetenta medarbetare. För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarsamtal, där individuella önskemål och behov av vidare kompetensutveckling kartläggs. Under 2022 genomfördes en medarbetarundersökning som stärkte bilden av att K2A är ett bolag där medarbetare trivs och är stolta att arbeta.

Välmående medarbetare

K2A ska erbjuda medarbetarna en arbetsmiljö som är trygg, säker och hälsosam. Såväl den psykosociala som den fysiska arbetsmiljön är viktig för att medarbetarna ska trivas. Vid de årliga medarbetarsamtalen utvärderas arbetsmiljön. Resultatet utvärderas och implementeras i kommande års handlingsplan. Som en del i arbetet för att öka trivseln finns möjlighet att delta i gemensamma aktiviteter på veckobasis samt halvårsvisa trivselaktiviteter där både styrelsemedlemmar och medarbetare har möjlighet att delta. K2A erbjuder även friskvårdsbidrag och medarbetare på moderbolaget har tillgång till privat sjukvårdsförsäkring. K2A har en förbättringsgrupp som löpande tar emot förbättringsförslag och arbetar med att förbättra arbetsmiljön. Under 2022 har gruppen bland annat arbetat med medarbetartrivsel och ansvarat för den medarbetarundersökning som utfördes under året.



Från vänster, Michaela Paro, uthyrare, Fredrik Blom, medgrundare och affärsutvecklare, Gösta Jansson, digitaliseringsansvarig, Malin Södergren, bolagsekonom och Serkan Tuncay, bovärd i Stockholm.

I dotterbolaget K2A Trähus har prefabricerade lägenhetsenheter tillverkats i industriell miljö. Under 2022 pausades produktionen i K2A Trähus fabriker och ett flertal byggstarter som var planerade till 2022 och 2023 senarelades som en följd av kriget i Ukraina. Som en konsekvens av detta sades majoriteten av de anställda i K2A Trähus upp och idag pågår ingen husproduktion i fabrikerna. K2A har arbetat för att ge de medarbetare som påverkats av besluten information så tidigt som möjligt samt vid behov ge stöttning i olika former.

Ambitionen är att återuppta produktionen när förutsättningarna så tillåter. Fabrikerna är arbetsplatser med färre tunga lyft och mindre risk för förslitningsskador eller andra olyckor än traditionella byggarbetsplatser. Det proaktiva och systematiska arbetsmiljöarbetet beskrivs i en arbetsmiljöhandbok och följs upp årligen. I produktionen finns tydliga säkerhetsföreskrifter och arbetsmiljöutbildningar genomförs löpande.

Mångfald och jämlikhet

K2A ska vara en inkluderande arbetsplats där medarbetarnas olikheter värdesätts och respekteras. Inom K2A råder nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling, vilket även framgår av bolagets jämställdhetspolicy och uppförandekod. K2A har en process på plats för att hantera incidenter eller brott mot interna riktlinjer. Inga incidenter rapporterades under 2022 (0). Under 2021 initierades en intern arbetsgrupp för mångfald och jämlikhet i syfte att driva och utveckla arbetet vidare. Under 2022 gjordes bland annat en genomlysning av bolagets processer och styrdokument för att säkerställa att bolaget arbetar i enlighet med uppsatta riktlinjer och policyer. På samma sätt som K2A arbetar med mångfald och jämlikhet ställs även krav på att leverantörer och underentreprenörer tar ansvar för detta i sina organisationer. Vid tecknande av avtal åtar sig samtliga leverantörer att följa K2A:s uppförandekod. Under 2022 har det inte rapporterats några incidenter kopplat till negativ social påverkan i leverantörskedjan.

Koncernen har tagit fram en jämställdhetsplan till stöd för arbetet med att främja lika villkor på arbetsplatsen. Andelen kvinnor inom moderbolaget uppgick 2022 till 42 procent (43).

Organisation och medarbetare

K2A:s verksamhet organiseras i områdena Affärsutveckling, Pågående projekt, Produktion och Förvaltning samt de koncerngemensamma funktionerna Hållbarhet, Ekonomi/Finans och Kommunikation/IR vid huvudkontoret i Stockholm.

20230508111830

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Intressentdialog

Utvecklingen inom fastighetsbranschen går snabbt, vilket ställer höga krav på anpassningsförmåga och flexibilitet. I syfte att utveckla och förbättra K2A:s interna arbete och externa erbjudande har det under 2022 genomförts en uppdatering av den väsentlighetsanalys som fångar upp bolagets intressenters förväntningar.

De viktigaste intressentgrupperna för K2A är bolagets kunder, leverantörer, medarbetare och ledningsgrupp, samhälle och kommuner, långivare och investerare samt styrelse och ägare. Baserat på intressentdialogen har ett antal väsentliga aspekter identifierats och avgränsats till dem som bolaget primärt påverkas av eller som berör bolaget indirekt via omvärlden. Kontakt med intressenter har skett genom webbformulär, löpande dialogtillfällen, individuella intervjuer med investerare och banker och kundundersökningar via webbenkäter. Utöver det har det genomförts en intern analys som bygger på omvärldsbevakning och undersökningar.

Intressentgrupper	Väsentliga aspekter	Kontakter och dialogtillfällen
Kunder	Låg klimatpåverkan Grönytor och utemiljöer Bostadsstandard och materialval Kommunikation med fastighetsägare Service och kollektivtrafik nära fastigheten Trygghet och trivsel	Kundundersökningar (NKI) Kunddialoger Förvaltning och kundtjänst Webbenkät
Leverantörer	Resurseffektivitet och cirkularitet Låg klimatpåverkan Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan Arbetsmiljövillkor Balanserade kommersiella villkor och rimliga förutsättningar	Tecknande av avtal, beställningar och möten Besök i fabrik och på byggarbetsplats Revisioner Webbenkät
Medarbetare och ledningsgrupp	Låg klimatpåverkan Grönytor och biologisk mångfald Kundnöjdhet Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan Bostadsstandard och materialval Mångfald och jämlikhet	Ledningsgruppsmöten Teammöten Internmöten Medarbetarsamtal Medarbetarenkät Webbenkät
Samhälle och kommuner	Låg klimatpåverkan Resurseffektivitet och cirkularitet Samhällsengagemang Bostadsstandard och materialval Grönytor och biologisk mångfald Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan	Deltagande på nätverksträffar Deltagande i branschforum Resultat från branschundersökningar Individuella möten Webbenkät
Långivare	Låg klimatpåverkan Bolagsstyrning och affärsetik Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan Resursanvändning	Kvartalsrapporter Finansiella intyg Individuella möten Webbenkät
Investerare	Bolagsstyrning och affärsetik Låg klimatpåverkan Resurseffektivitet och cirkularitet Arbetsmiljövillkor Tillväxt och avkastning	Investerarpresentationer Ekonomiska rapporter Individuella möten Webbenkät
Styrelse och ägare	Resursanvändning Bolagsstyrning och affärsetik Låg klimatpåverkan Tillväxt och avkastning	Styrelsemöten Individuella möten Ekonomiska rapporter Strategidag Webbenkät

Väsentlighetsanalys

I väsentlighetsanalysen viktas K2A:s väsentliga hållbarhetsaspekter mot de aspekter som identifierats som viktiga för bolagets intressentgrupper och utgör en grund för hur bolagets utvecklingsinsatser prioriteras. Väsentlighetsanalysen visar att K2A:s väsentliga aspekter är i linje med de som identifierats hos intressentgrupperna. Baserat på bolagsstrategi och intressentdialoger har de väsentliga frågorna kategoriserats i fyra fokusområden. Samtliga fokusområden utgör K2A:s strategiska hållbarhetsområden och framgår med detaljbeskrivningar på sida 29-44:

Hållbar planet

Beskriver vilka insatser som krävs för att hantera och minska påverkan på klimatet och ekosystemen.

Hållbara bostäder

Beskriver hur bolaget arbetar med kvalitet och energieffektiva lösningar som skapar klimat- och miljöfördelar samt uppmuntrar till en hållbar livsstil.

Attraktiv arbetsgivare

Beskriver hur K2A arbetar för en inspirerande, jämlik arbetsmiljö med en företagskultur där medarbetare har möjlighet att utnyttja sin fulla potential.

Ansvarsfulla och lönsamma affärer

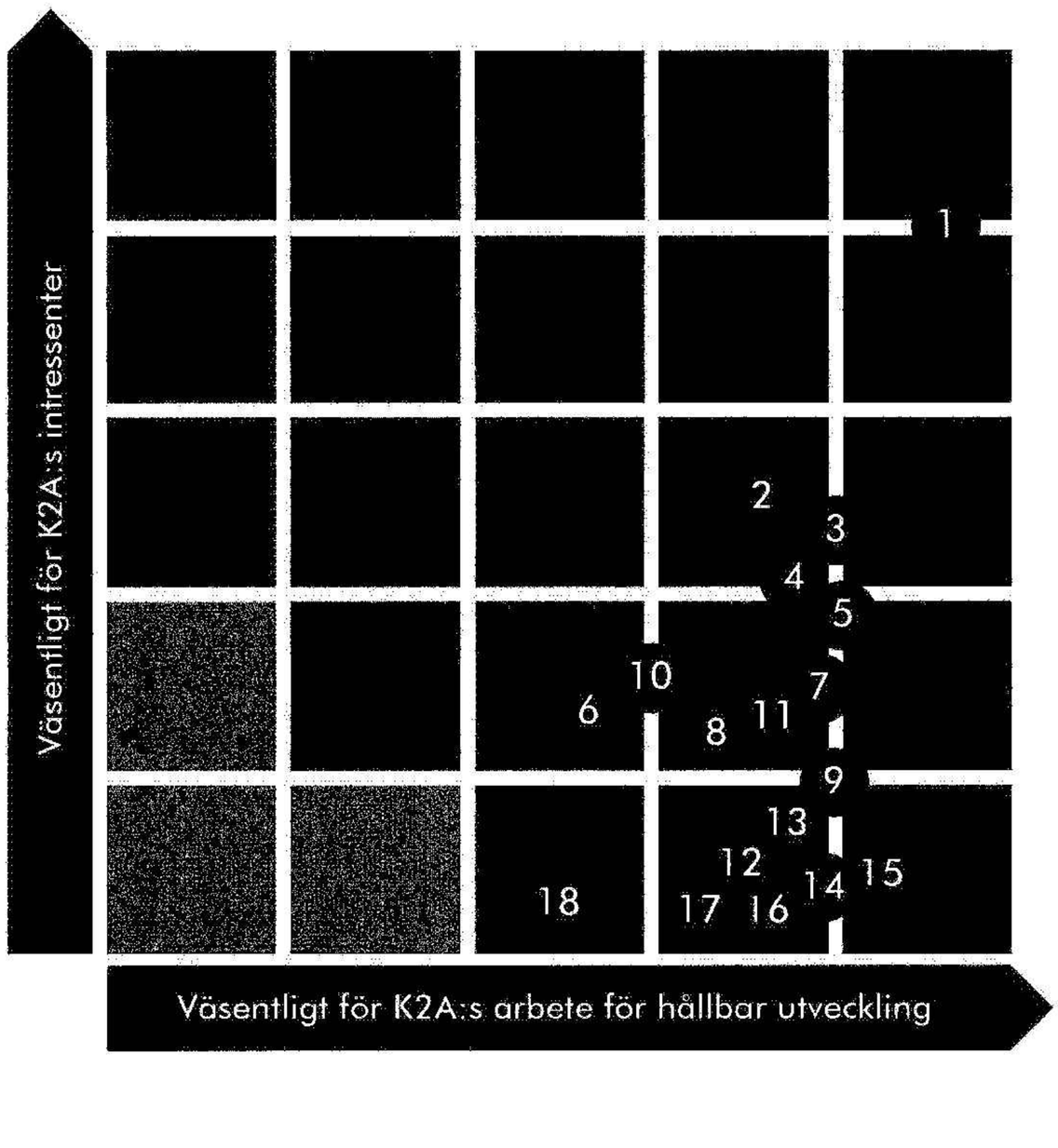
Beskriver hur bolagets systematiska hållbarhetsarbete bidrar till långsiktig lönsamhet och tillväxt och därmed ett ökat värde för bolagets intressenter.

Koppling till GRI-standard

För hänvisning till hur identifierade väsentliga aspekter relaterar till K2A:s strategi och styrning, se hänvisning till aktuella upplysningar i GRI-index, sida 168.

Väsentliga aspekter (primär intressentgrupp)

1. Låg klimatpåverkan (alla)
2. Resurseffektivitet och cirkularitet (investerare, leverantörer, kunder)
3. Resursanvändning (medarbetare och ledningsgrupp, leverantörer, styrelse och ägare)
4. Bolagsstyrning och affärsetik (investerare, styrelse och ägare, långivare)
5. Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan (leverantörer, styrelse och ägare, långivare)
6. Samhällsengagemang (leverantörer, samhälle och kommuner)
7. Kundnöjdhet (kunder, medarbetare och ledningsgrupp, styrelse och ägare)
8. Arbetsmiljövillkor (investerare, leverantörer, långivare)
9. Tillväxt och avkastning (investerare, styrelse och ägare)
10. Bostadsstandard och materialval (kunder, samhälle och kommuner, styrelse och ägare)
11. Grönytor och biologisk mångfald (medarbetare och ledningsgrupp, samhälle och kommuner, kunder)
12. Mångfald och jämlikhet (medarbetare och ledningsgrupp, leverantörer, investerare)
13. Transparens (långivare)
14. Kommunikation (medarbetare och ledningsgrupp, långivare)
15. Service och kollektivtrafiknära (samhälle och kommuner)
16. Utveckling av stadsdelar (investerare)
17. Kompetensutveckling (medarbetare och ledningsgrupp, styrelse och ägare)
18. Balanserade kommersiella villkor och rimliga förutsättningar (leverantörer)



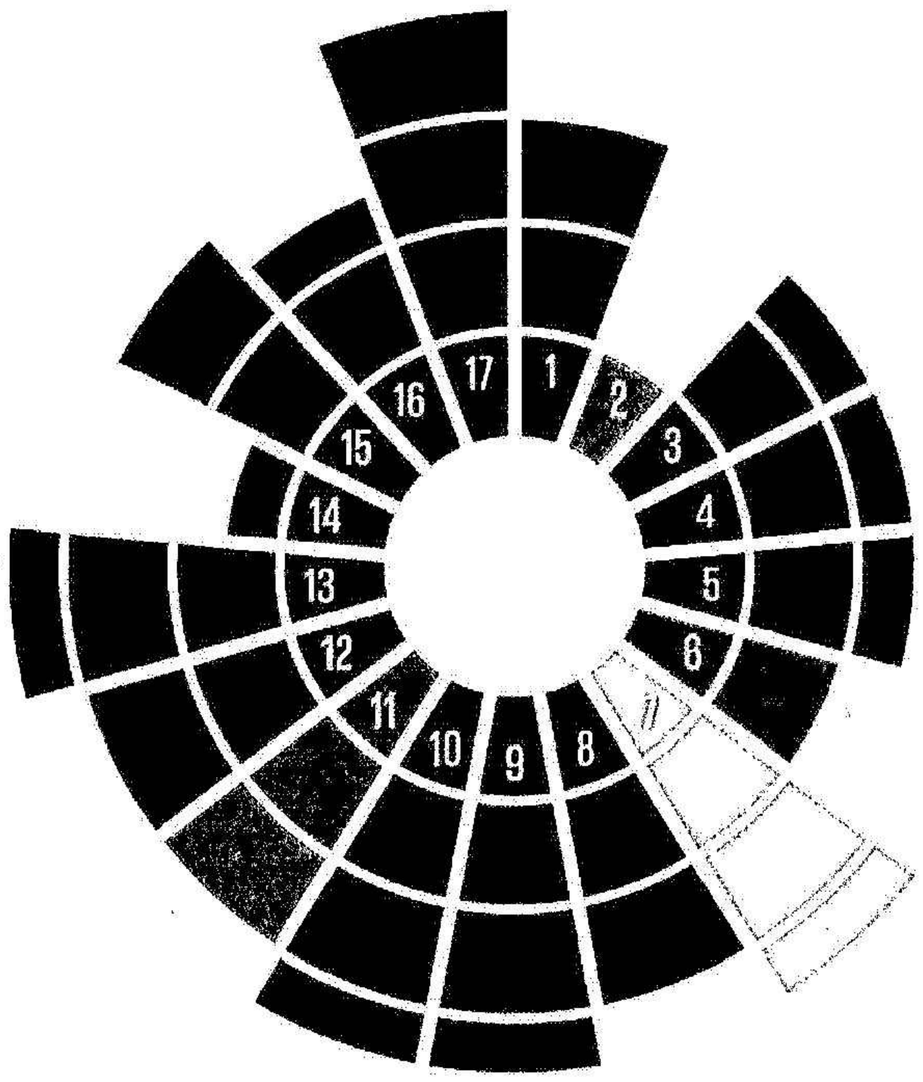
20230508111831

K2A:s bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

För tredje året i rad har K2A genomfört en hållbarhetsbedömning av hela verksamheten baserat på FN:s Agenda 2030, vilken utgörs av 17 globala mål för hållbar utveckling med 169 underliggande delmål. Resultatet har visualiserats som en hållbarhetssol med en skala där längd och riktning på varje målområde visar om och i vilken utsträckning K2A bidrar till måluppfyllelsen. Ju längre målområdet sträcker sig utåt, desto mer bidrar K2A:s verksamhet till måluppfyllelsen.

K2A:s verksamhetsår 2022 har kopplingar till samtliga 17 globala hållbarhetsmål. Av de underliggande 169 delmålen har 67 varit relevanta för årets bedömning. Det är ett stort antal delmål, vilket stärker bilden av att K2A arbetar brett med hållbarhet och bedriver aktiviteter som påverkar ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsbedömningen omfattar alla delar av K2A:s verksamhet såsom produktion av trähus, förvärv av fastigheter, uthyrning, förvaltning, företagsutveckling och samarbeten med bolagets intressenter. Resultatet redovisas som en hållbarhetssol, vilken visar att K2A under 2022 har samma eller förbättrat utfall jämfört med 2021, där värdet för 2021 står inom parentes. Bolaget är fortsatt starkt inom målområde 9 – "Hållbar industri, innovationer och infrastruktur", 10 – "Minskad ojämlikhet", 13 – "Bekämpa klimatförändringarna" samt 17 – "Partnerskap och genomförande. K2A:s verksamhet bidrar även till god måluppfyllnad inom målområdena 7 – "Hållbar energi för alla", 11 – "Hållbara städer och samhällen", 12 – "Hållbar konsumtion och produktion" samt 15 – "Ekosystem och biologisk mångfald".

Hållbarhetsbedömning – Hållbarhetssol



1) Hållbarhetsbedömningen har genomförts tillsammans med konsultbolaget Sweco, enligt Swecos metodik och visualiseras med Swecos Hållbarhetssol™.

Bedömningen är gjord efter en sexgradig skala:

- **-2:** måluppfyllnaden motverkas i stor utsträckning.
- **-1:** måluppfyllnaden motverkas i viss utsträckning.
- **0:** målet är relevant men måluppfyllelsen påverkas inte.
- **1:** verksamheten bidrar till måluppfyllelsen i viss utsträckning.
- **2:** verksamheten bidrar till måluppfyllelsen i stor utsträckning.
- **3:** verksamheten bidrar till måluppfyllelsen i mycket stor utsträckning.



En egen bostad är grundläggande för att minska klyftorna i Sverige. K2A fortsätter att bygga hyresbostäder och andelen lägenheter som hyrs ut till kommuner har ökat. K2A erbjuder även stödboende till personer som står utanför bostadsmarknaden samt utarbetar koncept för boende specifikt för ensamstående mödrar. K2A har flera olika mobilitetslösningar som minskar behovet av att äga en egen bil, exempelvis elbilspool till självkostnadspris och ellådcykelpool. Kollektivtrafiknära och/eller campusnära lägen är ett av bolagets viktigaste urvalskriterier när K2A bygger och förvärvar nya bostäder och på så sätt bidrar bolaget med grundläggande tjänster till sina kunder.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2 (2)



Världens livsmedelsproduktion måste öka. Därför är det positivt att K2A oftast bygger på mark som använts för andra ändamål än jordbruksproduktion, exempelvis tidigare parkeringsplatser eller industriområden.

K2A har bland annat byggt bostäder där det tidigare varit parkeringsplats, grusfotbollsplan, industriområde, militär hinderbana och ett före detta flygfält.

Vid nyproduktion och utformning av innergårdar tar K2A alltid hänsyn till platsens ekologiska värden genom att bevara och förstärka lokal biologisk mångfald samt att förbättra förutsättningarna för bland annat pollinatörer. Odlingslådor för boende är ett nytt inslag under 2022.

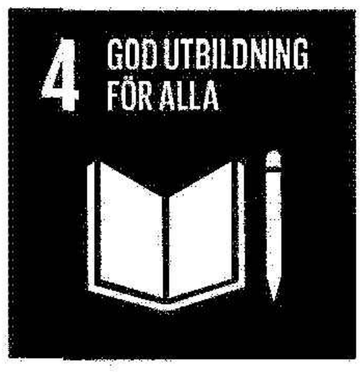
Ett av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 0 (0)



En giftfri boendemiljö är en av de viktigaste anledningarna till att K2A valt Svanen som miljöcertifiering för sina egenproducerade bostäder. Samtliga nyproducerade fastigheter i K2A:s bestånd är miljöcertifierade, vilket ställer krav på inomhusfaktorer såsom radon, dagsljus och ventilation. K2A avser att uppfylla EU-taxonomins krav för nyproduktion och ombyggnad.

Med hög ambitionsnivå för utemiljön har K2A under 2022 fortsatt att satsa på attraktiva och trygga bostadsgårdar där människor trivs och kan umgås. Elgrill, genomtänkt växtlighet, utemöbler och lättillgänglig cykelparkering är något som alltid finns. Antalet egna bovärdar har utökats, vilket bidrar till trygghet och välbefinnande för bolagets kunder. Nya koncept och samarbeten som främjar sociala aktiviteter har testats under 2022.

Sex av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1,5 (1,5)



Målet med K2A:s studentbostäder är att de ska erbjuda en hög standard, boendetrygghet och flexibilitet och därigenom goda förutsättningar för studier. K2A:s studentbostäder ligger nära lärosätena och är utrustade med allt som behövs för en ung student. Eftersom bolaget finns på många platser i landet kan studenterna byta bostad internt inom K2A:s bestånd till en annan ort, för en utbytestermin eller liknande.

K2A:s fabriker och byggarbetsplatser erbjuder lärlings- och praktikplatser för gymnasieelever i byggprogrammet och på huvudkontoret har bolaget praktikanter från olika förvaltningsutbildningar.

Sex av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1,5 (1)



Bolagets ledningsgrupp består av 30 procent kvinnor (branschsnittet är 40 procent) och i styrelsen finns 14 procent kvinnor (branschsnittet är 34 procent). Bolaget arbetar efter måltalet 40/60 procent avseende könsfördelning och under 2022 uppnåddes 42 procent kvinnor på huvudkontoret (41). Den interna mångfalds-och jämlikhetsgrupp har under året arbetat och höjt medvetenheten kring frågor kopplade till ämnet.

K2A arbetar kontinuerligt med trygghet i sina bostadsområden och testar nya koncept för att kunderna ska lära känna varandra och hjälpa varandra i syfte att bland annat öka trivseln. I K2A:s kundundersökning för 2022 har 85 procent av kunderna svarat att de känner sig trygga i sitt bostadsområde.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1,5 (1)



K2A arbetar med åtgärder i projekten som hanterar dagvatten samt effekterna av 50- och 100-årsregn. Exempel på detta är gröna tak, växtbäddar, genomsläppliga material på innergårdarna och dagvattenmagasin. Ofta är K2A:s dagvattenlösningar mer omfattande än vad kommunen kräver, vilket gör att mindre mängd orenat dagvatten riskerar att hamna i vattendragen. I produktion finns ingen vattenkrävande verksamhet och inget orenat avloppsvatten. Snålspolande toaletter, kranar och duschar är standard i K2A:s bostäder. I ett antal fastigheter finns även individuella vattenmätare i lägenheterna. Förbättringspotential finns i att minska vattenanvändningen hos de kunderna, framför allt hos studenterna. För att effektivisera vattenanvändningen kan K2A bevattna gårdarnas grönytor med uppsamlat regnvatten.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1,5 (1)

20230508111832



K2A tecknar endast avtal enligt Bra Miljöval för fastighetsel. Solcellsanläggningar byggs i all nyproduktion och batterier som lagrar solel jämnar ut systemen. K2A har bergvärme i ett flertal nyproduktionsprojekt, vilket möjliggör en energieffektiv och hållbar uppvärmning. Elbils- och ellådcykelpool minskar användningen av fossila bränslen. K2A:s nya tjänstebilar ska i första hand vara elbilar och företaget har en poolbil för att minska bilbehovet hos de anställda. Energieffektiviseringsåtgärder prioriterades under 2022 och under året påbörjades arbetet med att installera sensorer i lägenheter och gemensamma utrymmen för att automatisera styrning och effektivisera energianvändningen i byggnaderna. Under 2022 har en omfattande energispartävling genomförts bland boende.

Samtliga tre delmål har bedömts. Solstrålens längd: 2,5 (1,5)



K2A:s industrialiserade byggprocess är innovativ och utgår från en arkitektur som kommer inifrån bostaden, inte utifrån skalet. Som en del i bolagets arbete med resurseffektivitet designas byggnadsdelar för att kunna demonteras och bolaget arbetar för att kunna återbruka byggmaterial. Den industriella produktionsmetoden skapar möjlighet för personer som står utanför arbetsmarknaden, exempelvis personer med funktionsvariationer att arbeta i produktionen. Alla leverantörer måste följa K2A:s uppförandekod. K2A deltar i FN Global Compact och följer principerna som omfattar goda arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, miljö och antikorruption.

Sex av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2 (1,5)



K2A verkar för inkluderande och hållbar industrialisering i en traditionell bransch som präglas av manuellt arbete på byggarbetsplatser. I den industrialiserade produktionen av volymelement har K2A utvecklat en produktionsmetod som traditionellt inte varit industrialiserad. Efterfrågan på lokalproducerade och hållbara volymelement i trä har ökat och K2A har anlitat externa volymelementtillverkare, vilket gör att K2A:s ambitiösa hållbarhetskrav implementeras även hos fler leverantörer. K2A strävar efter mer cirkulära processer med mål om att det som monteras ska kunna demonteras och återbrukas. Bolaget arbetar löpande med att vidareutveckla och förbättra produktionen ytterligare genom att bli mer energieffektiv, minska spill och avfall samt utforska alternativa material med låg klimatpåverkan. Bolaget har även genomfört klimatberäkningar som motsvarar EU-taxonomins krav på klimatdeklarationer. Resultatet är lovande – K2A ligger långt under tidigare års branschsnitt för nyproduktion redan utan åtgärder.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2,5 (2)



Kostnaden för boende är en stor del av många människors löpande utgifter. K2A:s fokus på välplanerade och yteffektiva bostäder möjliggör för fler att ha tillgång till ett boende med hög kvalitet. Hyresbostaden som boendeform skapar förutsättningar för ett tryggt boende med begränsad ekonomisk risk även för personer som saknar omfattande eget kapital.

K2A har ett stort fokus på att skapa sociala mötesplatser i och runt bostadshusen där innergårdar och bostäder alltid är tillgänglighetsanpassade. En intern mångfald- och jämlikhetsgrupp har under 2022 utvecklat bolagets strategi för social hållbarhet. I projekten har det skett ett 40-tal aktiviteter för bolagets kunder.

Två av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2,5 (2,5)



Genom att bygga välplanerade och yteffektiva bostäder i en rationell byggprocess kan K2A hålla nere hyror och erbjuda prisvärda nyproducerade bostäder för många kundgrupper. Lägenheterna har hög standard med bland annat fullutrustade kök samt helkaklade badrum med tvättmaskin och torktumlare. Tillgång till kollektivtrafik är viktigt. Därutöver erbjuder K2A en elbilspool och under 2021 initierades en ellådcykelpool. Gröna och attraktiva innergårdar med möjligheter till gemenskap bidrar till ekologisk och social hållbarhet. Efter ett lyckat pilotprojekt med kylboxar för matleveranser i entréer 2021 utökades de under 2022 och finns numera tillgängliga för cirka 15 procent av K2A:s kunder.

Samtliga sju delmål har bedömts. Solstrålens längd: 2 (2)



K2A är ett av de första bolagen i världen som blivit grönmärkta enligt Nasdaq Green Equity Designation, ett bevis på att K2A:s omsättning i huvudsak härrör från ekonomiska aktiviteter som är gröna. Under 2022 har K2A prisats för ansvarsfullt företagande, ett kvitto på att bolaget har ett transparent och långtgående hållbarhetsarbete.

K2A:s produktionsmetod leder till kortare och färre transporter samt mindre spill och avfall. K2A certifierar alla egenproducerade byggnader enligt Svanen, vilket innebär att miljö- och hälsoskadliga material och kemikalier undviks i produktionen. Under 2022 har certifiering av de byggnader som tidigare inte varit miljöcertifierade genomförts enligt Miljöbyggnad iDrift.

Under 2022 fortsatte K2A arbetet med att uppmuntra kunderna att leva hållbart, bland annat genom initiativ för en mer hållbar konsumtion, såsom energitävlingar och boendetips.

Sju av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2 (2)



K2A vill minska sin klimatpåverkan i alla led med ambitionen att bli klimatneutralt genom hela värdekedjan senast år 2027. Åtgärder ska i första hand ske genom det som bolaget har rådighet över inom värdekedjan. I början av 2022 fick K2A sitt klimatmål godkänt av SBTi.

Under 2022 har en energispartävling för boende inletts och genom energieffektiviserings-åtgärder i det befintliga beståndet har energianvändningen minskat med fem procent. Därutöver har K2A tredubblat sin solelproduktion jämfört med år 2021.

Förbättringspotential finns inom företagets transporter och de anställdas resor till arbetet, exempelvis genom gröna resplaner och samåkningsprojekt.

Samtliga tre delmål har bedömts. Solstrålens längd: 2,5 (2,5)



Produktionen bedöms ha ringa påverkan på havsmiljön i och med Svanens krav på kemikalie-innehåll i produkterna. En ambitiös dagvattenhantering minskar risken för att orenat dagvatten ska hamna i vattendragen.

Genom ett aktivt arbete för att uppmuntra till att använda kollektivtrafik, erbjuda delningstjänster för elfordon samt föra dialog med kommunerna för att möjliggöra lägre parkeringstal, strävar K2A efter att minska kundernas användning av fossila bränslen från transporter. Detta bedöms minska biltrafikens påverkan på närområdet och i förlängningen även minska föroreningar i vatten.

Påverkan på delmålet sker indirekt och med fördröjd effekt. Förbättringspotential finns inom företagets transporter och de anställdas resor till arbete, eftersom utsläppen från exempelvis förbränning ombildas i luften och påverkar havet genom försurande nederbörd.

Ett av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 0,5 (0)



K2A använder endast inhemskt PEFC- eller FSC-märkt trä. Den industriella produktionsmetoden med volymelement leder till att mer av naturen kan bevaras nära husen då de färdiga lägenhets-volymerna lyfts på plats med lyftkran. Exempelvis kan stora träd och bergknallar vara kvar och möjligheterna att bevara djurs och växters rörlighet blir också större. Vid nybyggnation och utformning av utemiljön beaktar K2A platsens lokala förutsättningar och eventuella rödlistade arter. Exempel på åtgärder är fruktträd, dagvattendammar, blommande växter, gröna tak och insektshotell.

Under 2022 har arbetet med en strategi för biologisk mångfald påbörjats där påverkan på den biologiska mångfalden kartläggs genom hela värdekedjan.

Fem av nio delmål har bedömts. Solstrålens längd: 2,5 (2)



K2A eftersträvar att skapa inkluderande bostadskvarter och har utvecklat ett koncept som kallas 24-timmarskvarteret. Principen är att blanda olika typer av upplåtelseformer och verksamheter för att på så vis öka aktiviteten över dygnet och skapa förutsättningar för ökad trygghet.

Lokal närvaro av egna bovärdar och områdesspecifika kundevent skapar förutsättningar för ökad inkludering och trygghet, liksom välplanerade fysiska omgivningar med genomtänkt utomhus- och entrébelysning samt placering av fönster.

Under 2022 inledde K2A ett samarbete med Nya Kompisbyrån, en ideell organisation som arbetar för att stärka integrationen och öka gemenskapen i samhället genom möten mellan nya och etablerade svenskar.

Fyra av 19 delmål har bedömts. Solstrålens längd: 1,5 (1,5)

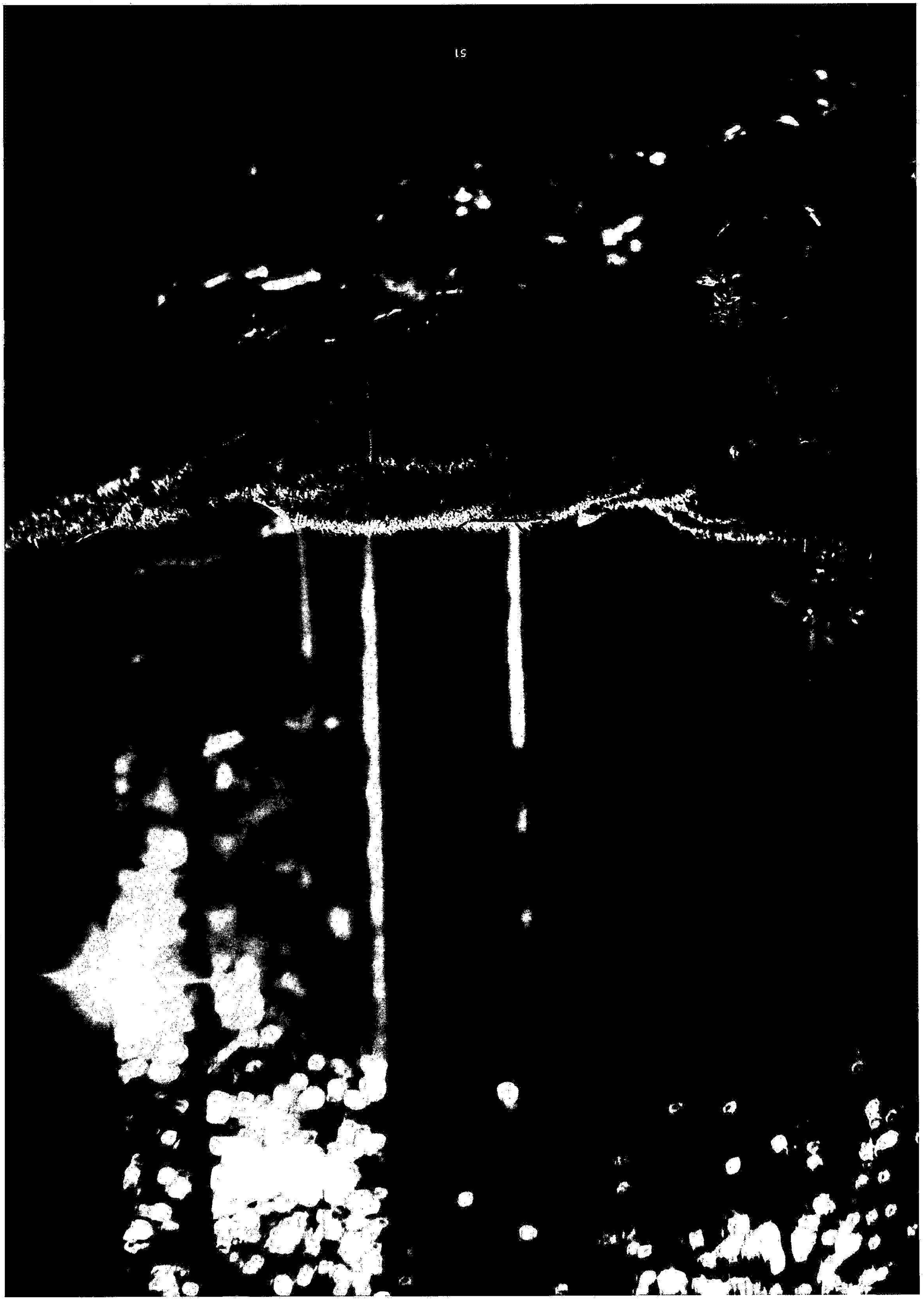


K2A vill vara en inspiratör och kunskapsbärare inom hållbart byggande, hållbart boende och hållbara investeringar. K2A har under 2022 fortsatt driva frågor om gröna lån och gröna aktier, tolkning av EU-taxonomin för fastighetsbranschen och utbildat banker och samarbetspartners inom hållbarhet. K2A är också en aktiv part i flera nätverk, bland annat BeBo, Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus, och i Studentbostadsföretagen. Under 2022 har K2A föreläst om bolagets arbete vid ett flertal branschseminarier.

K2A är sedan 2021 medlem i FN Global Compact, vilket innebär ett aktivt arbete för principer som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Under 2022 har K2A valt att ansluta sig som TCFD-supporter och även blivit medlem i SBTi, Science Based Targets initiative, och fått bolagets klimatmål verifierade. Medlemskapet i GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, ger möjlighet att jämföra K2A:s hållbarhetsprestanda med andra fastighetsbolag över hela världen.

K2A överträffar många konkurrenter med sin hållbarhetsredovisning vilket bolaget fått ett kvitto på genom att erhålla pris för bästa hållbarhetsredovisning för 2021. Hållbarhetsredovisningen innehåller bland annat GRI-upplysningar, klimatutsläpp enligt GHG-protokollet samt klimat-relaterade finansiella risker och möjligheter enligt TCFD. Under 2022 har K2A erhållit pris för bästa hållbarhetsrapport 2021 bland noterade bolag på Nasdaq Midcap.

Fyra av 19 delmål har bedömts. Solstrålens längd: 3 (3)

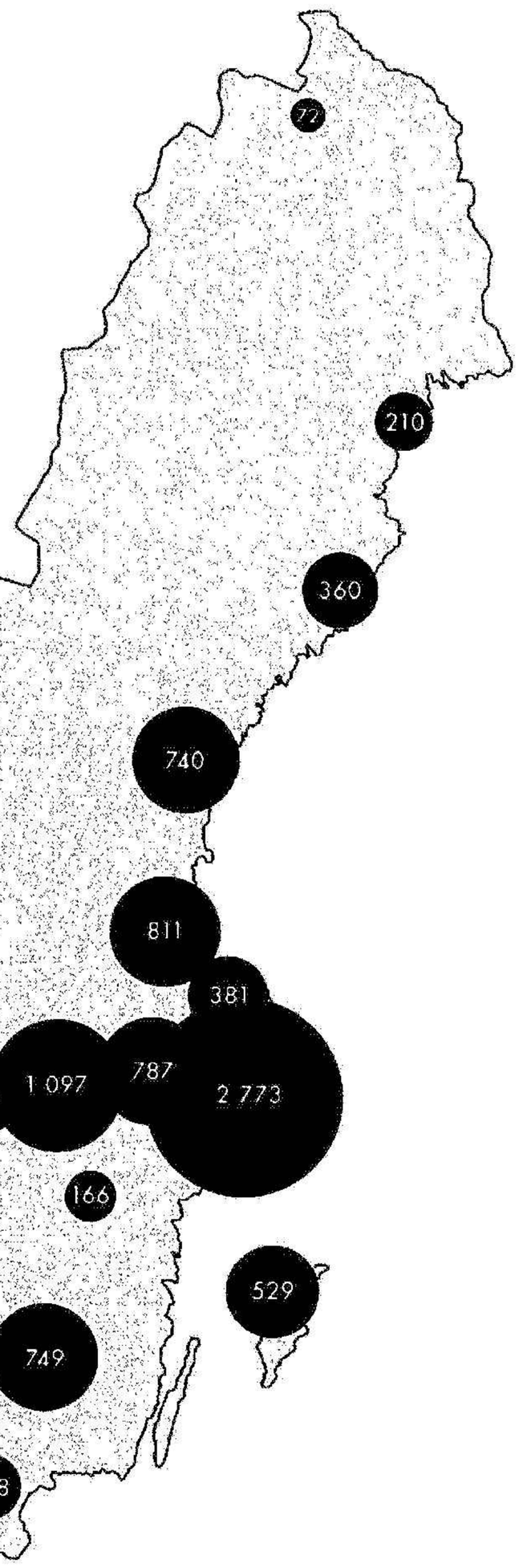


Fastighets- och projektportfölj

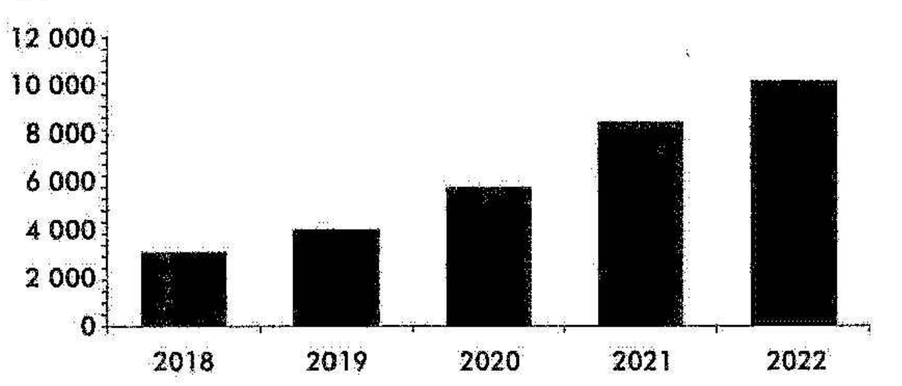
Bostäder och samhällsfastigheter på utvalda orter

K2A:s verksamhet med förvaltningsfastigheter och projekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och de större universitets- och högskoleorterna. Förvaltningsobjekten med totalt 5 012 bostäder omfattade vid årets slut en uthyrbar yta om 187 184 kvm, varav 162 422 kvm utgjorde bostäder. Härutöver förfogar K2A över en byggrättsportfölj som möjliggör utveckling av 4 865 bostäder (varav 1 348 bostäder är under produktion), motsvarande 187 835 kvm uthyrbar bostadsyta samt samhällsfastigheter med en uthyrbar yta om 33 369 kvm.

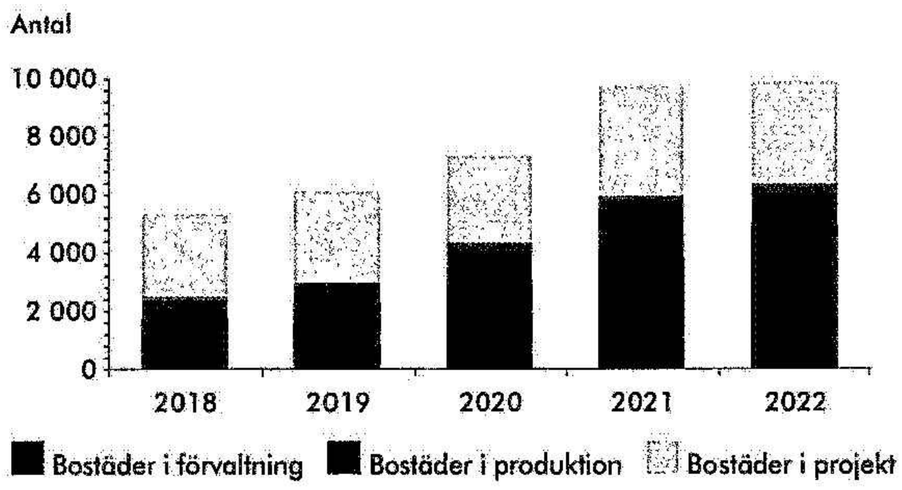
K2A utvecklar och erbjuder främst två bostadskategorier – yteffektiva hyresbostäder och studentbostäder. Bolagets hyres- och studentbostäder utvecklas i samverkan med berörda kommuner på efterfrågade lägen med bra kommunikationer samt närhet till service och högskole- och universitetsområden. K2A har som mål att utveckla ett tillräckligt stort fastighetsbestånd per ort för att uppnå en effektiv förvaltning med egen personal.



Fastighetsvärde



Antal bostäder



20230508111834

Långsiktigt ägande förutsätter hög kvalitet och hållbarhet

K2A utvecklar fastigheter med fokus på långsiktigt ägande och förvaltning i egen regi, vilket ställer höga krav på kvalitet och hållbarhet. Kraven på kvalitet omfattar alltifrån det geografiska läget till byggmetod och materialval. De utvecklade fastigheterna ska vara attraktiva för kunderna och effektiva att förvalta.

Tillväxt genom fastighetsutveckling

Sedan K2A grundades 2013 har bolaget expanderat kontinuerligt med fastighetsutveckling genom att i projekt utveckla fastigheter till förvaltningsobjekt. K2A anskaffar ofta mark för bostadsproduktion via kommunala markanvisningar. Bolaget har etablerat goda kontakter med företrädare för kommuner över hela landet, vilket skapar möjligheter till förtroendefull samverkan för att bygga och erbjuda fler bostäder till kommuninvånarna. Möjligheterna att få fram mark för bostadsändamål varierar mellan olika kommuner. Det gör även ledtiderna för planprocesserna.

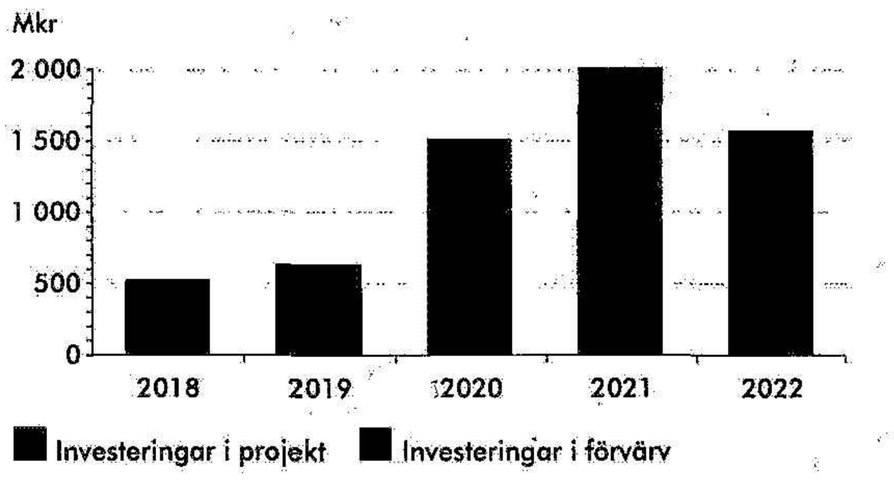
Kompletterande förvärv

K2A:s expansion genom fastighetsutveckling kompletteras med förvärv av fastigheter. Förvärven består både av färdigutvecklade förvaltingsobjekt samt projekt som är under uppförande. I det senare fallet ansvarar säljaren för utveckling och färdigställande. Förvärv av förvaltningsobjekt genomförs för att komplettera fastighetsportföljen och på kortare tid uppnå en effektiv förvaltningsvolym på den aktuella orten. Under året har K2A förvärvat fastigheter med färdigställda bostäder, samhällsfastigheter eller projektfastigheter med bostadsbyggrätter motsvarande ett fastighetsvärde om 687,9 Mkr.

Investeringar

K2A har under 2022 påbörjat två projekt med sammanlagt 265 bostäder. Investeringarna uppgick under 2022 till 1 577,4 Mkr i fastigheter, varav 687,9 Mkr avser förvärv och 889,5 Mkr avser projektutveckling.

Investeringar i egen projektutveckling samt förvärv



Investeringarnas klimatpåverkan

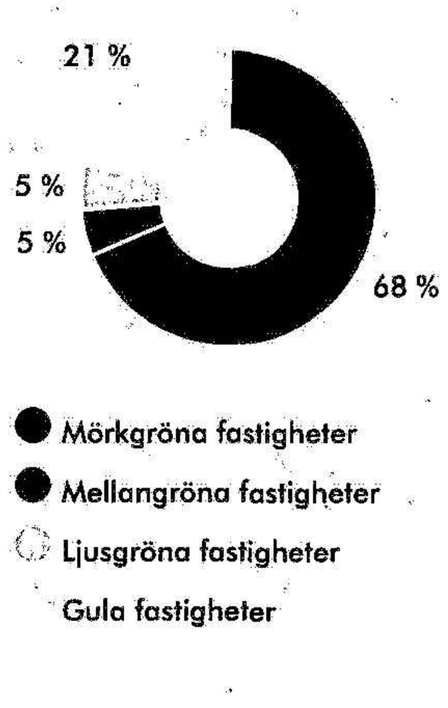
I diagrammen nedan redovisas K2A:s investeringar utifrån klimatpåverkan. Klassificeringen, som baseras på K2A:s gröna ramverk och som harmonierar med Ciceros ramverk, syftar till att ge investerare en transparent redovisning av intäktsströmmar och investeringar för att kunna bedöma hur K2A:s verksamhet lever upp till bolagets högt ställda krav på ekologisk hållbarhet.

Investeringar 2022

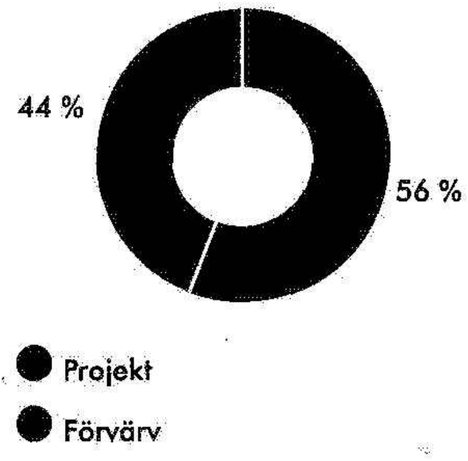
Fördelning enligt ramverk för gröna aktier



Fördelning enligt CICERO Shades of Green



Fördelning projekt och förvärv



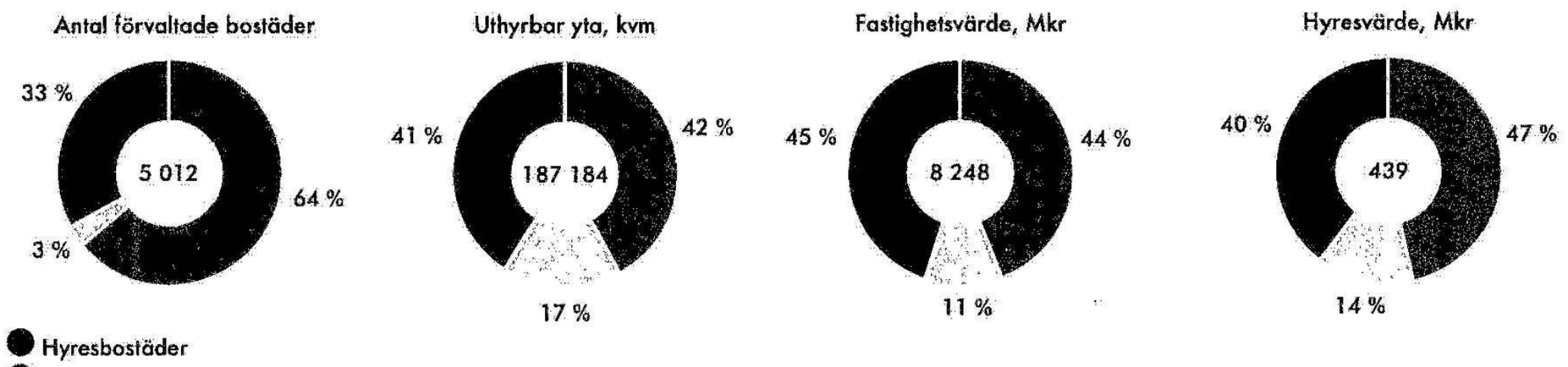
Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt i sammandrag 31 december 2022

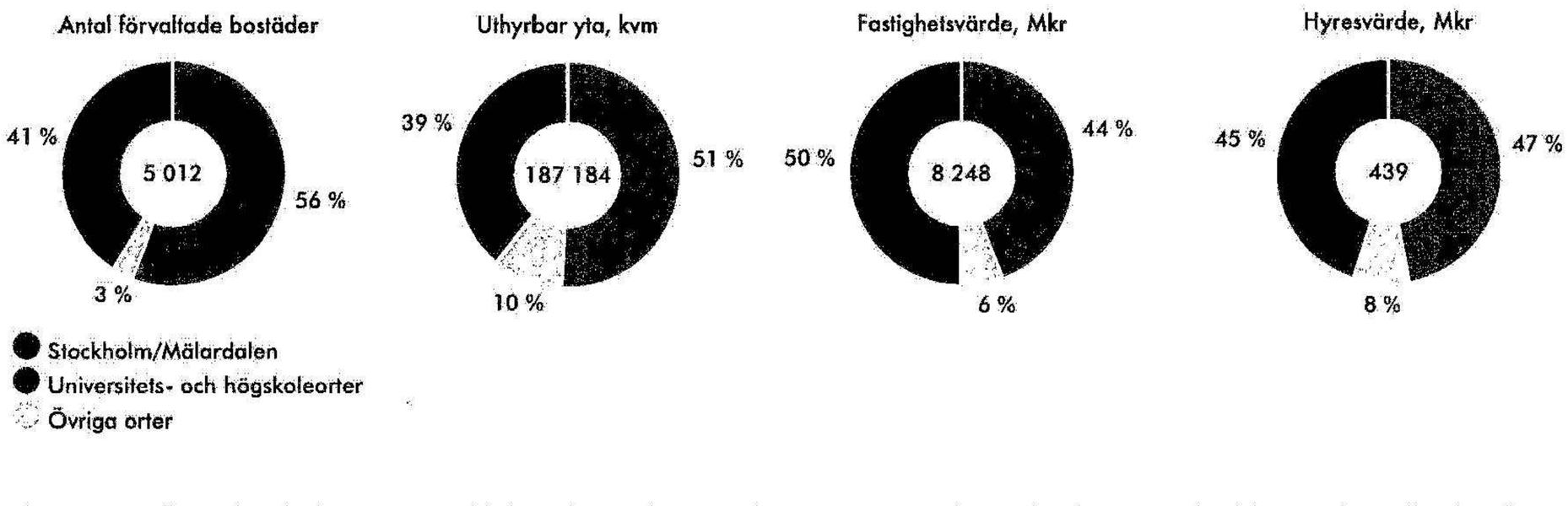
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighets-kostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 630	73 117	3 942	3 689	47 874	175	2 271	38	493	135	1 747
Studentbostäder	3 220	73 443	5 180	3 613	45 948	204	2 597	49	628	150	1 903
Samhällsfastigheter	162	15 862	15 639	947	30 050	60	1 893	9	290	50	1 602
Summa/genomsnitt	**5 012**	**162 422**	**24 761**	**8 248**	**44 066**	**439**	**2 345**	**97**	**516**	**335**	**1 788**

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighets-kostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	2 031	68 801	4 154	4 126	56 550	200	2 736	37	506	160	2 188
Universitets- och högskoleorter	2 823	83 182	12 457	3 635	38 005	206	2 157	53	556	149	1 555
Övriga orter	158	10 439	8 150	488	26 252	33	1 774	6	344	26	1 422
Summa/genomsnitt	**5 012**	**162 422**	**24 761**	**8 248**	**44 066**	**439**	**2 345**	**97**	**516**	**335**	**1 788**

Förvaltningsobjekt per kategori



Förvaltningsobjekt per geografi



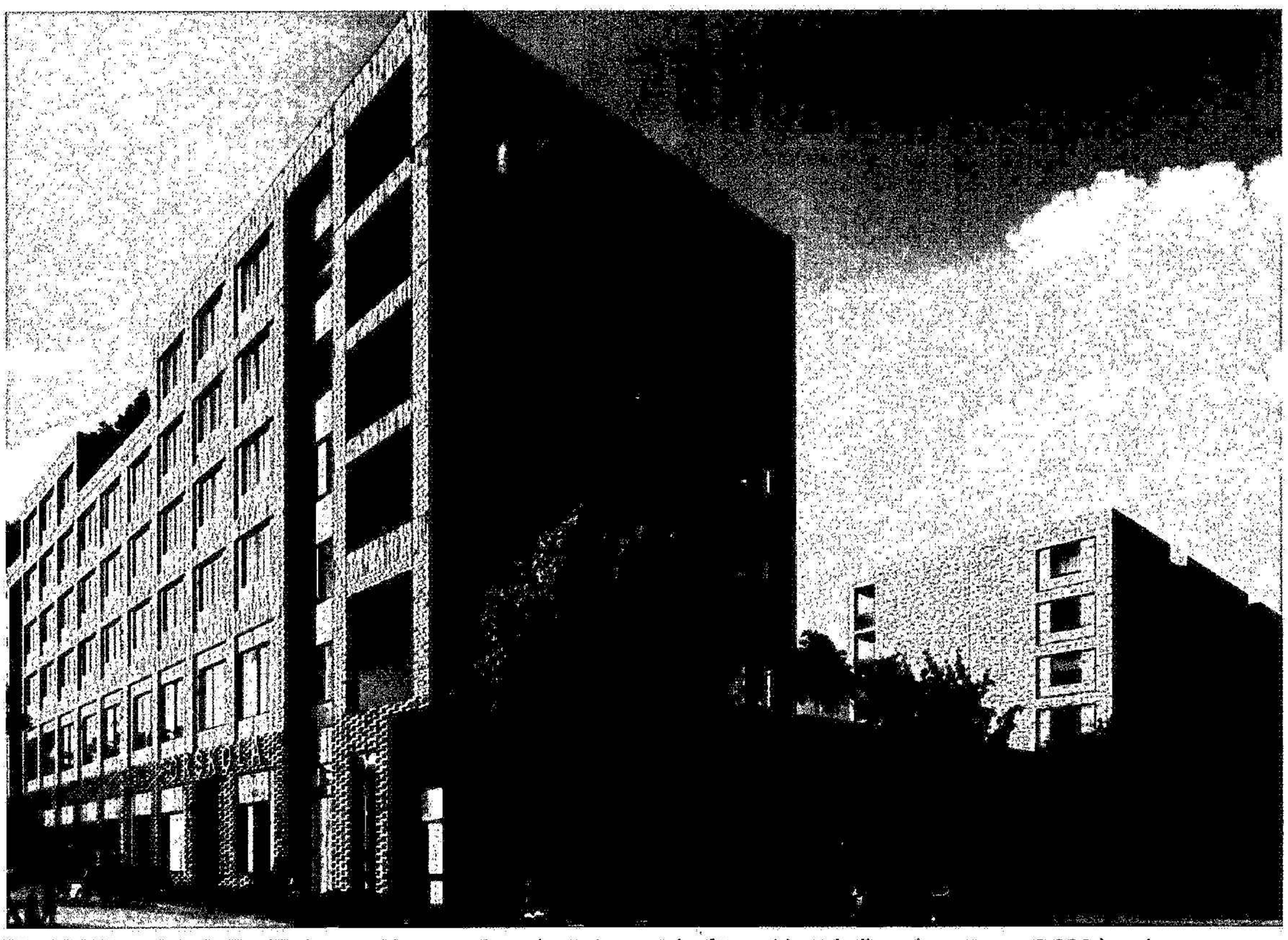
Information om förvaltningsobjekt är baserad på bedömningar och antaganden om hyresvärde, ekonomisk uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte fastighetsadministration. Antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad avser långsiktig vakans rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflyttningsperiod i samband med färdigställande. Uppgifter om fastighetsvärde avser verkligt värde per balansdagen. Bedömningarna och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

20230508111835

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori[1]	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostäder, st	Hyresvärde, Mkr
Kiruna 1:304-305, 307-309	Kiruna	Sa	2000	8 038	–	12,9
Olsbacka 50:6	Gävle	St	1998/2017	4 754	200	11,6
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	2015	2 024	95	5,4
LSS Uppsala	Uppsala	Sa	2014	840	10	3,0
LSS Partille	Partille	Sa	2015	572	6	1,8
LSS Hässleholm	Hässleholm	Sa	1992 till 2003	5 397	44	3,4
Vega Park, etapp 1	Haninge	H	2016	5 753	123	15,2
Roten 1	Umeå	St	2016	6 141	277	16,8
Oreganon 1	Örebro	St	2017/2018	6 635	306	19,0
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	2017	1 646	72	5,3
Kopiepennan 1	Stockholm	St, Sa	2017	1 610	60	5,3
Bottenhavet 21	Örebro	St	1968/2020	7 239	352	18,0
Glidplanet 5	Örebro	H	2018	3 912	88	9,1
Vega Park, etapp 2	Haninge	H	2018	7 923	185	22,2
Gånsta 2:106	Enköping	H	2019	4 560	80	9,8
Havsmannen 1	Västerås	H, Sa	2019	5 076	114	14,2
Parasollet 1	Lund	St	2019	2 564	120	7,6
Helgonagården 5:12	Lund	St	2010/2017/2020	1 136	40	2,9
LSS Gävle	Gävle	Sa	2014	448	6	1,5
Vega Park, etapp 3	Haninge	H	2020	5 883	154	17,6
Galgvreten 3:7, 3:8	Enköping	H	2016/2019	4 066	140	10,1
Grönborg 6	Sundsvall	St	1998/2009	2 719	80	4,6
Slottsstaden 4	Växjö	St	2005	3 794	113	6,6
Kungsbäck 2:26	Gävle	St, Sa	2020	4 499	139	9,7
Ekologen 1	Växjö	H	2018	5 332	75	9,1
Bredsand 1:353	Enköping	H	2020	2 324	34	4,1
LSS Strängnäs	Strängnäs	Sa	2018/2019	1 365	18	4,3
LSS Heby	Heby	Sa	2019	462	6	1,6
LSS Katrineholm	Katrineholm	Sa	2020	493	6	2,0
Kronokassören 3	Karlstad	St	2017	2 635	122	7,1
Isaberg 1	Stockholm	FP	1971	1 282	–	2,9
Skutkrossen 16	Stockholm	FP	1967	384	–	0,5
Ukulelen 1	Karlstad	St	2016	5 294	248	13,3
Kungsbäck 2:27, 2:28	Gävle	H	2021	4 440	107	8,9
Sidsjöhöjden 4	Sundsvall	Sa	1942/2015	8 061	–	10,9
Sidsjöhöjden 14	Sundsvall	H	1942/2021	5 475	90	9,4
LSS Oxelösund	Oxelösund	Sa	2021	440	6	1,5
LSS Ronneby	Ronneby	Sa	2021	505	6	1,6
Harklövern 1, etapp 1	Karlstad	St	2021	1 058	46	2,8
Brynäs 19:18	Gävle	H, Sa	2021	4 847	138	11,0
LSS Nyköping	Nyköping	Sa	2020	500	6	1,6
LSS Flen	Flen	Sa	2020	500	6	1,6
LSS Täby	Täby	Sa	2021	726	6	2,1
LSS Uppsala 2	Uppsala	Sa	2020	510	6	1,7
LSS Enköping	Enköping	Sa	2018	441	6	1,6
Kungsbäck 2:29	Gävle	St	2021	2 786	126	7,7
Soluppgången 1	Växjö	H, Sa	2022	4 816	60	9,0
LSS Motala	Motala	Sa	2022	505	6	1,6
LSS Enköping 2	Enköping	Sa	2017	680	6	1,5
LSS Nyköping 2	Nyköping	Sa	2020	486	6	1,6
LSS Södertälje	Södertälje	Sa	2017	532	6	1,5
Skärvet 11	Växjö	H	2022	3 664	56	6,4
Barkarby 2:60, lott A	Järfälla	St, Sa	2022	6 311	205	22,6
Startbanan 3	Örebro	H	2022	3 198	115	7,9
Biologen 3	Växjö	H	2022	4 124	70	7,4
Förrådet 4	Sundsvall	St	2022	5 335	237	14,8
Korpralen 1, etapp 1	Visby	St	2022	1 850	74	5,4
Rekylen 1, Järnvägen 6 & 7	Visby	St	1994/1999/2000	5 203	204	10,2
Utvecklingsfastigheter	Stockholm	FP	–	750	5	1,7
Hortonomen 1	Växjö	St	2022	2 640	100	6,2
Summa				**187 184**	**5 012**	**438,9**

1) Sa = Samhällsfastigheter, St = Studentbostäder, H = Hyresbostäder



I juni 2022 godkände Stockholms stad hyres- och exploateringsavtalet för en idrottshall med en yta om 2 300 kvm i Slakthusområdet i Stockholm. Byggstart planeras till det första kvartalet 2024.



K2A har under fjärde kvartalet 2022 tillsammans med Granitor Properties tilldelats varsin markanvisning i Rågsved i södra Stockholm, för utveckling av sammanlagt cirka 250 bostäder varav K2A:s andel uppgår till 140 bostäder.

20230508111836

Pågående projekt

Pågående projekt delas in i bostäder i "produktion" som består av projekt där byggstart har skett och bostäder i "projekt" som ännu inte har byggstartats.

Pågående projekt i produktion

Totalt hade K2A 1 348 bostäder i produktion per 31 december 2022, vilket motsvarar 28 procent av hela projektportföljen om totalt 4 865 bostäder. Under juni 2022 fattade K2A beslut att pausa produktionen i de egna fabrikerna och skjuta upp byggstarter till följd av ett svårbedömt marknadsläge på grund av kriget i Ukraina och osäker tillgång till vissa insatsvaror. I och med detta beslutade K2A att senarelägga bolagets operationella tillväxtmål om 10 000 bostäder under förvaltning, som tidigare var avsett att uppnås under 2025. Under 2022 byggstartades två projekt om 265 bostäder i Stockholmsportföljen. Båda dessa projekt utvecklas av tredje part. Oavsett om K2A utvecklar fastigheten i egen regi eller med stöd av tredje part ställs höga krav på standard, långsiktighet och hållbarhet.

Färdigställande av projekt

Under 2022 färdigställdes totalt nio projekt med sammanlagt 923 bostäder. Av de färdigställda projekten utvecklades fem projekt med sammanlagt 731 bostäder i egen regi – varav 337 bostäder uppfördes av K2A Trähus och 394 uppfördes genom totalentreprenad. Fyra projekt med sammanlagt 192 bostäder avsåg färdigställande av terminsaffärer.

Under första kvartalet färdigställdes Växjö Soluppgången, LSS Motala, Växjö Skärvet, Järfälla Barkarby samt Örebro Startbanan. Under andra kvartalet färdigställdes Växjö Biologen och Sundsvall Förrådet. Under tredje kvartalet färdigställdes Gotland Visby Korpralen. Under fjärde kvartalet färdigställdes Växjö Hortonomen.

Projekttidplan

Fastighet / projekt	Kommun	Antal bostäder	Hyresvärde Mkr	2022 Q1	2022 Q2	2022 Q3	2022 Q4	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4
Färdigställda projekt under 2022															
Soluppgången 1	Växjö	60	9,0												
Barkarby 2:60, lott A	Järfälla	205	22,6												
LSS Motala	Motala	6	1,6												
Skärvet 11	Växjö	56	6,4												
Startbanan 3	Örebro	115	7,9												
Biologen 3	Växjö	70	7,4												
Förrådet 4	Sundsvall	237	14,8												
Korpralen 1, etapp 1	Visby	74	5,4												
Hortonomen 1	Växjö	100	6,2												
Pågående projekt i produktion															
Bredsand 1:282	Enköping	–	2,4												
Näcken 1	Lund	98	8,2												
Forntiden 2	Västerås	155	14,4												
Äppellunden 1	Umeå	83	7,5												
Glidet 1	Luleå	95	8,9												
Diskusen 2	Växjö	185	15,2												
Intervallet 7-9	Linköping	112	7,6												
Bottenhavet 21 nybygg.	Örebro	36	2,3												
Sala backe 50:1 & 2	Uppsala	216	20,0												
Vallan 1	Luleå	115	10,1												
Rödalen 1	Norrtälje	191	19,4												
Kornknarren 2	Västerås	62	5,2												



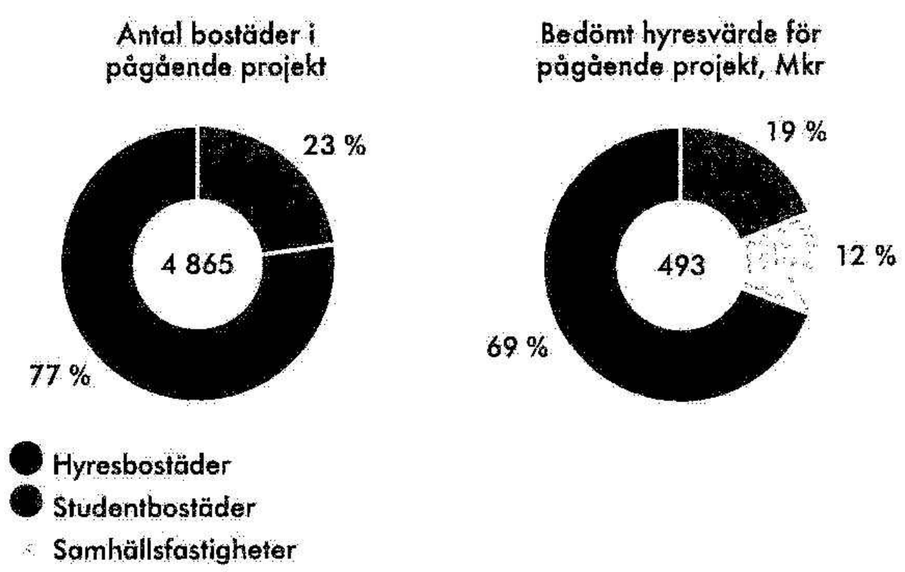
Total projektportfölj

Utöver projekten i produktion förfogar K2A över byggrätter som möjliggör utveckling av ytterligare 3 517 bostäder och samhällsfastigheter. Dessa pågående projekt befinner sig i olika faser – från detaljplaneprocesser till projektplanering inför byggstart. Tillsammans med projekten i produktion utgör dessa projekt K2A:s totala projektportfölj.

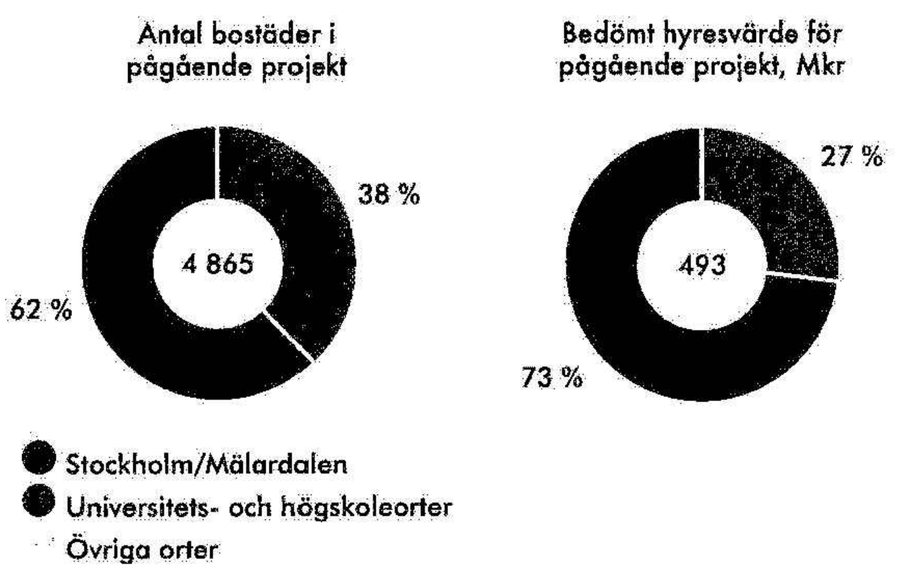
Den totala projektportföljen omfattar därmed totalt 4 865 bostäder med en planerad uthyrbar yta om 187 835 kvm, samt lokaler och samhällsfastigheter med 33 369 kvm uthyrbar yta. K2A bedömer att de totala investeringarna uppgår till cirka 9 100 Mkr för att färdigställa den befintliga projektportföljen som därefter bedöms ha ett hyresvärde om cirka 493 Mkr.

Under 2022 har pågående projekt minskat med 968 bostäder. Färdigställda projekt uppgår till 923 bostäder och som en följd av skiftat fokus har K2A avstått 680 bostadsbyggrätter i regionstäder och i stället adderat 635 bostadsbyggrätter i Stockholm.

Pågående projekt per kategori



Pågående projekt uppdelat geografiskt



Information om pågående projekt i årsredovisningen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

20230508111837

Pågående projekt

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori[1]	Status[2]	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St		4, 2018	4, 2023	1 024	36	2,3
Näcken 1	Lund	H		1, 2021	2, 2023	3 497	98	8,2
Sala backe 50:1 & 2	Uppsala	H		1, 2021	4, 2023	11 350	216	20,0
Glidet 1	Luleå	H		2, 2021	2, 2023	4 600	95	8,9
Vallan 1	Luleå	H		2, 2021	4, 2023	5 400	115	10,1
Diskusen 2	Växjö	H		2, 2021	3, 2023	6 863	185	15,2
Kornknarren 2	Västerås	H		2, 2021	1, 2024	2 463	62	5,2
Intervallet 7-9	Linköping	St, Sa		3, 2021	3, 2023	3 177	112	7,6
Forntiden 2	Västerås	H		4, 2021	2, 2023	6 747	155	14,4
Äppellunden 1	Umeå	H		4, 2021	2, 2023	3 852	83	7,5
Rödalen 1	Norrtälje	H		1,2022	4, 2023	10 785	191	19,4
Bredsand 1:282	Enköping	Sa		2, 2022	1, 2023	1 350	–	2,4
Summa						**61 108**	**1 348**	**121,3**

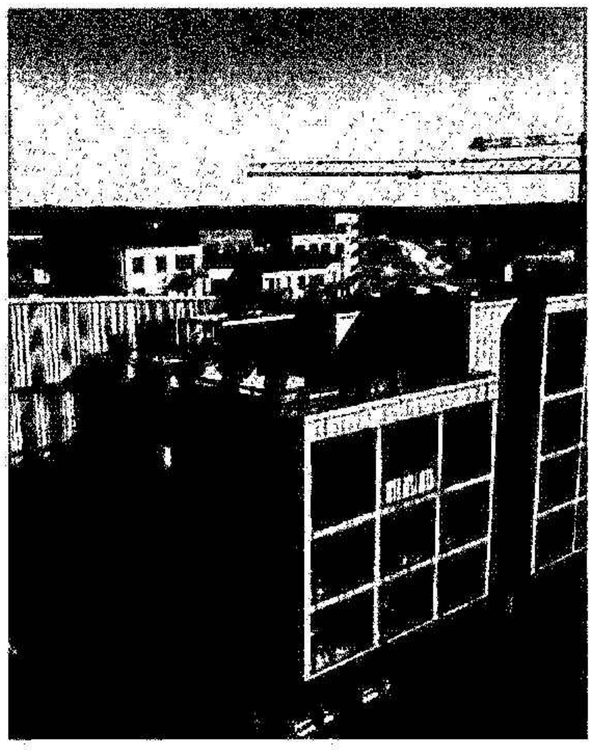
Övriga pågående projekt								
Slakthusområdet (studentbostäder)	Stockholm	St	6	2024	2026	6 175	250	
Slakthusområdet (förskola)	*Stockholm*	*Sa*	*6*	*2024*	*2026*	*1 130*	*–*	
Slakthusområdet (idrottshall)	Stockholm	Sa	6	2024	2026	2 300	–	
Brohuvudet 13-16	Sundsvall	St	6	2024	2027	1 850	86	
Björksätra	Stockholm	H	2	2025	2027	5 200	120	
Korpralen 1	Gotland	St	1	2025	2027	1 634	76	
Stora Skändal	Stockholm	H	4	2025	2027	7 900	248	
Timmerfallet	Stockholm	St	1	2025	2027	4 300	200	
Torpa-Sjöbo 2:1, etapp 1	Borås	H	4	2025	2027	10 200	274	
Vansta 5:28	Nynäshamn	H	2	2025	2027	5 480	140	
Ekersvägen	Örebro	H	3	2026	2028	10 500	200	
Harklövern 1	Karlstad	H	6	2026	2028	3 282	88	
Juliana 8	Västerås	St	6	2026	2028	975	45	
Sidsjöhöjden 4 (nyproduktion)	Sundsvall	H, St	6	2026	2028	2 250	60	
Skutkrossen 16	Stockholm	H	1	2026	2028	3 000	70	
Trädan 27	Växjö	St	6	2026	2028	1 935	90	
Visborg 1:9 (del av)	Gotland	St	1	2026	2028	3 763	175	
Isaberg 1	Stockholm	H	1	2027	2029	3 400	95	
Torpa Sjöbo 2:1, etapp 2	Borås	H	2	2027	2029	4 150	110	
Bygeln 2 & 8 (del av)	Stockholm	H	–	2027	2030	7 000	140	
Örbyleden	Stockholm	H	2	2027	2029	7 100	175	
Summa						**105 966**	**2 974**	
Totalt						**167 074**	**4 322**	

Samägda projekt, antal bostäder, yta samt hyresvärde hänförligt till K2A							
Flogsta 22:3	Uppsala	St	4	2024	2026	9 360	143
Ångpannan 12	Västerås	Sa	6	2023	2026	21 250	–
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2023	2029	23 520	400
Summa						**54 130**	**543**
Totalt per balansdagen						**221 204**	**4 865**

1) Sa = Samhällsfastigheter, St = Studentbostäder, H = Hyresbostäder

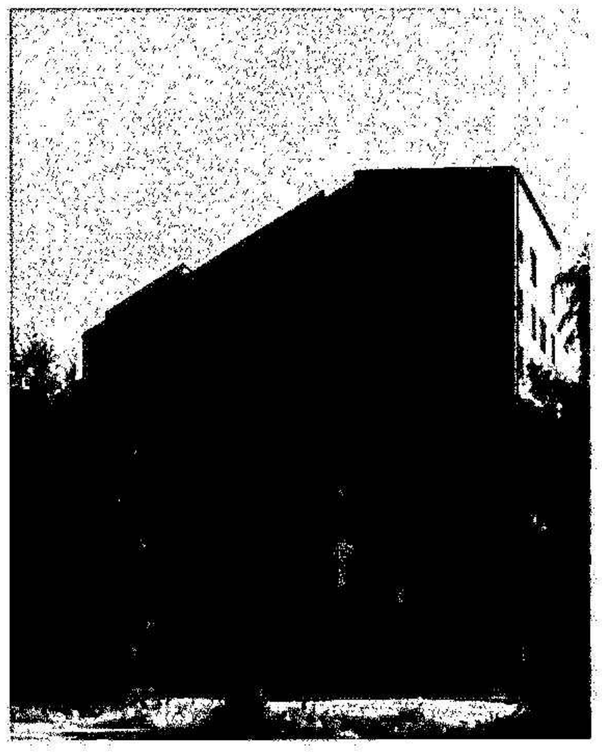
2) Beroende på vilken fas respektive detaljplan befinner sig i beaktar K2A en andel av byggrätternas bedömda verkliga värde. 1 = Planbesked (25%), 2 = Start-PM (50%), 3 = Planprogram (50%), 4 = Plansamråd (75%), 5 = Utställning (75%), 6 = Detaljplan fastställd (100%)

Urval av färdigställda projekt 2022



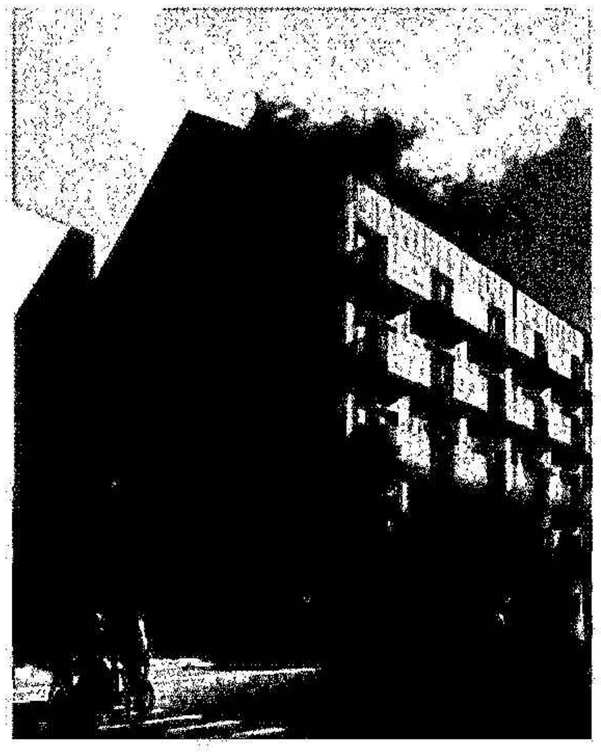
Järfälla Barkarbystaden
199 studentbostäder

I Järfälla kommun färdigställde K2A 199 studentbostäder, ett LSS-boende med 6 vårdbostäder, en förskola samt en kommersiell lokal. Kvarteret ligger mitt i den framväxande Barkarbystaden med 100 meter till Barkarbystadens kommande tunnelbana. Kvarteret ligger även på kort gångavstånd till grundskola och naturreservat. Total uthyrbar yta uppgår till 6 311 kvm med ett hyresvärde om 22,6 Mkr. Studentbostäderna är fullt utrustade med diskmaskin, ugn och kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Projektet färdigställdes första kvartalet 2022 och har miljöcertifierats enligt Svanen och uppnår den högsta miljöklassen mörkgrön enligt K2A:s gröna ramverk.



Växjö Biologen
70 hyresbostäder

Under 2022 stärkte K2A sin hyresbostadsportfölj i Växjö med fyra fastigheter som färdigställdes med totalt 286 bostäder. En av dessa fastigheter är Biologen som förvärvades från Granitor som genomfört och färdigställt projektet. Biologen ligger mellan centrala Växjö och Linnéuniversitetet med utsikt över sjön Trummens strand. Total uthyrbar yta uppgår till 4 124 kvm med ett hyresvärde om 7,4 Mkr. Fastigheten färdigställdes under andra kvartalet 2022 och har miljöcertifierats med Miljöbyggnad Silver och uppnår den högsta miljöklassen mörkgrön enligt K2A:s gröna ramverk.

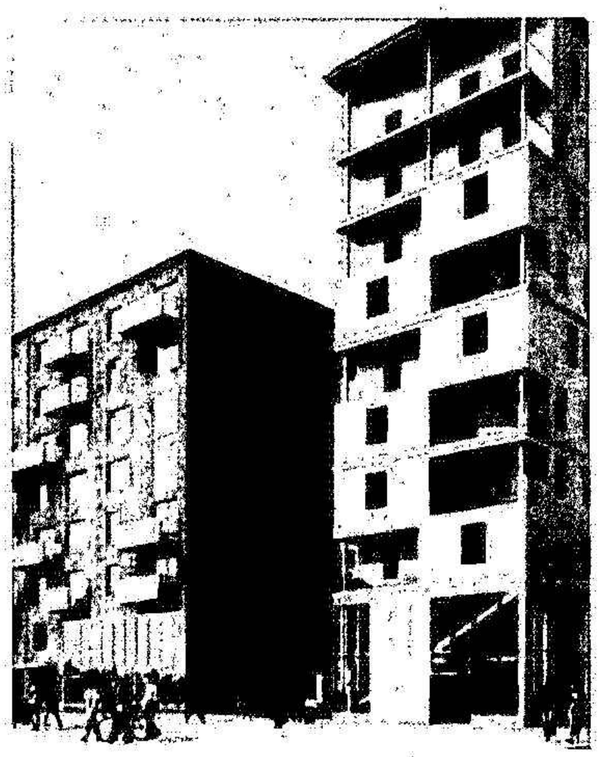


Örebro Startbanan
115 hyresbostäder

Under det första kvartalet 2022 färdigställdes fastigheten Startbanan 3 med 115 hyresbostäder i Örebro. Fastigheten ligger på Södra Ladugårdsängen, 2,5 kilometer från centrala Örebro och nära naturreservatet Reträtten. Total uthyrbar yta uppgår till 3 198 kvm med ett hyresvärde om 7,9 Mkr. Projektet har miljöcertifierats enligt Svanen och uppnår den högsta miljöklassen mörkgrön enligt K2A:s gröna ramverk.

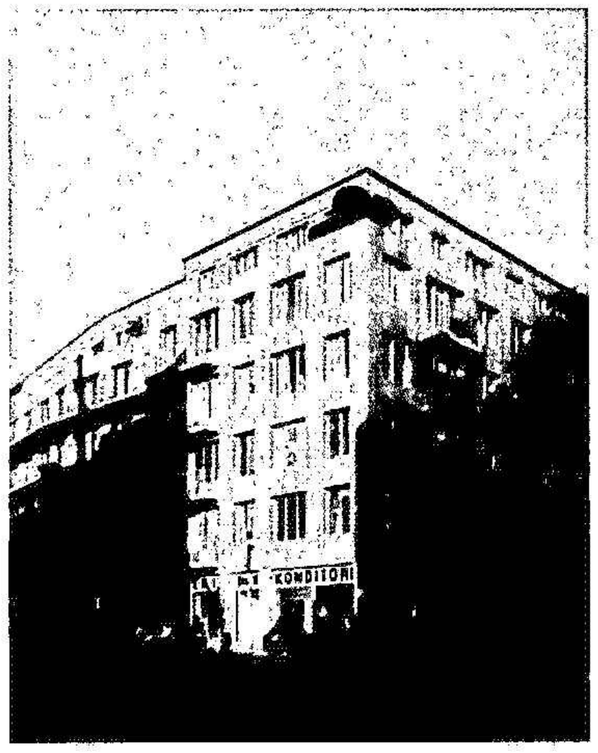
20230508111838

Urval av pågående projekt i produktion



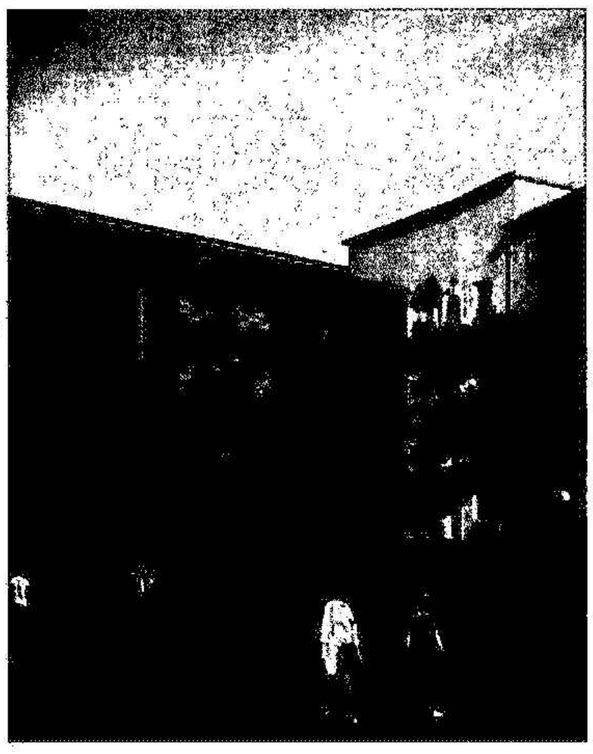
Uppsala Sala backe
216 hyresbostäder

I slutet av 2020 ingick K2A avtal om att förvärva fastigheterna Uppsala 50:1 och 50:2 från Granitor där 216 hyresbostäder inklusive ett LSS-boende med sex bostäder kommer att utvecklas. K2A förvärvade fastigheten från Granitor som finansierar, bygger och färdigställer projektet i dess helhet och K2A bedöms tillträda fastigheterna under fjärde kvartalet 2023. Total uthyrbar yta uppgår till 11 350 kvm med ett hyresvärde om cirka 20,0 Mkr. Projektet kommer miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver och bedöms uppnå miljöklass mörkgrön enligt K2A:s gröna ramverk.



Norrtälje Rödalen
191 hyresbostäder

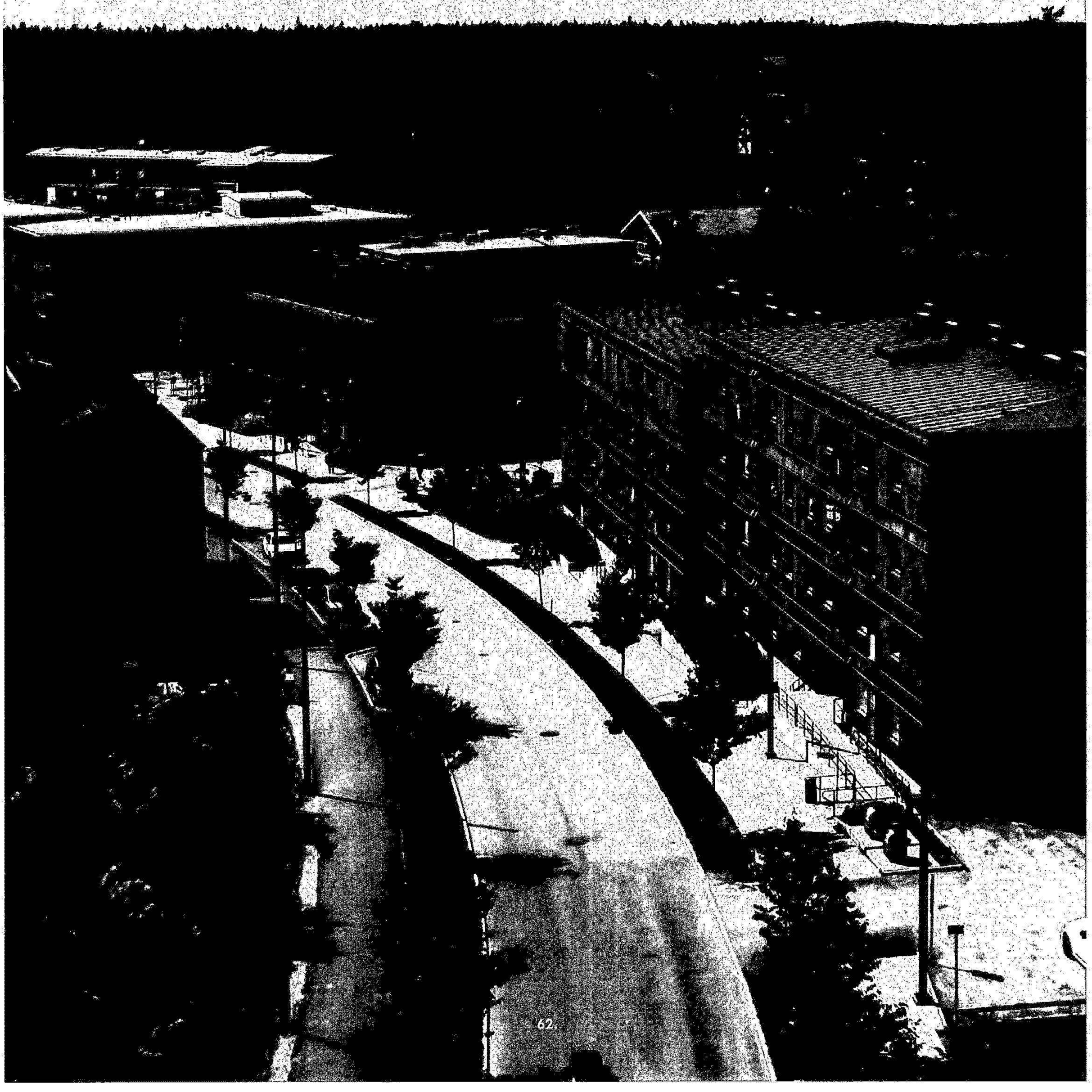
Fastigheten ligger centralt beläget i utvecklingsområdet Norrtälje Hamn och kommer utgöras av ett bostadskvarter i 6 plan med totalt 191 hyresbostäder om 1 till 4 rum och kök samt 3 lokaler inklusive underliggande garage med 121 parkeringsplatser. K2A förvärvade fastigheten från Slättö som finansierar, bygger och färdigställer projektet i dess helhet och K2A bedöms tillträda fastigheterna under fjärde kvartalet 2023. Total uthyrbar yta uppgår till 10 785 kvm, med ett hyresvärde om cirka 19,4 Mkr. Fastigheten kommer miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver och bedöms uppnå miljöklass mellangrön enligt K2A:s gröna ramverk.



Umeå Äppellunden
83 hyresbostäder

På fastigheten Äppellunden 1 i Umeå kommer 83 hyresbostäder att uppföras. Projektet påbörjades under oktober 2021 och bedöms färdigställas under andra kvartalet 2023. K2A avtalade om att förvärva Äppellunden 1 i april 2021 från säljaren Bonava, som kommer att bygga och färdigställa projektet i dess helhet. Totala uthyrbar yta uppgår till 3 852 kvm med ett hyresvärde om cirka 7,5 Mkr. Fastigheten ligger i stadsdelen Tomtebo gård och projektet kommer att miljöcertifieras enligt Svanen och bedöms uppnå miljöklass mellangrön enligt K2A:s gröna ramverk.

I bostadsområdet Vega Park i Haninge har IKEA byggt 462 hyresbostäder, beläget endast 700 meter från pendeltågsstationen Vega.



20230508111839

Bostäder i attraktiva lägen på växande orter

I många kommuner i Sverige är bristen på hyresbostäder stor till följd av urbanisering, befolkningstillväxt och otillräcklig nyproduktion av hyresbostäder. K2A utvecklar sitt fastighetsbestånd på tillväxtorter med hög efterfrågan.

Vid utgången av 2022 förvaltade K2A sammanlagt 5 012 bostäder i 27 kommuner jämfört med 3 910 föregående år. Samtidigt hade bolaget 4 865 bostäder i pågående projekt i 19 kommuner. På tre av orterna hade K2A samägda projekt med andra bostadsutvecklare. Totalt hade bolaget 9 877 (9 743) bostäder i förvaltning eller i pågående projekt.

K2A:s bostäder finns i attraktiva lägen

K2A utvecklar och erbjuder främst två bostadskategorier – hyresbostäder och studentbostäder – på orter där efterfrågan är hög. Bolagets yteffektiva hyres- och studentbostäder utvecklas i samverkan med berörda kommuner på efterfrågade lägen med bra kommunikationer och närhet till service. K2A:s studentbostäder återfinns i attraktiva lägen på eller i direkt anslutning till campus, det vill säga universitets- och högskoleområden.

Expansion via markanvisningar och förvärv

K2A erhåller ofta mark för bostadsproduktion via kommunal markanvisning. Bolaget har etablerat goda kontakter med företrädare för utvalda kommuner, vilket skapar möjligheter till förtroendefull samverkan för att bygga och erbjuda fler bostäder till kommuninvånarna. Möjligheterna att få fram mark till bostadsändamål varierar dock mycket mellan olika kommuner liksom tiderna för planprocesserna.

K2A har under 2022 erhållit planstart samt vunnit markanvisningstävlingar som inneburit att projektportföljen tillförts projekt med byggrätter för utveckling av 635 bostäder i Stockholm vilket är K2A:s viktigaste marknad. Av de 3 517 bostadsbyggrätter som K2A förfogar över finns idag 1 298 i Stockholms stad och ytterligare 540 i andra kommuner i Stockholms län. Det innebär att mer än hälften av K2A:s byggrätter finns i Stockholms län. I Stockholm finns bättre förutsättningar för värdeskapande fastighetsutveckling än i övriga Sverige. I Stockholm är både hyrorna och fastighetsvärdena högre. Det innebär att projektutveckling i Stockholm fortfarande är lönsam trots högre finansierings- och byggkostnader.

Konkurrensmässiga fördelar

K2A specialiserar sig på moderna, klimatsmarta hyres- och studentbostäder med hög standard i attraktiva lägen samt erbjuder kundnära förvaltning med hög servicenivå genom innovativa lösningar. Detta ger bolaget konkurrensmässiga fördelar gentemot andra aktörer. Miljöcertifiering av K2A:s bostäder stärker också bolagets position. Ytterligare en konkurrensfördel är att bolaget fokuserar på yteffektiva bostäder som inrymmer alla efterfrågade funktioner på en mindre boyta. På så vis kan kunderna erbjudas en lägre månadshyra med bibehållen funktion.

Bostadsmarknaden

Samtliga uppgifter om statistik i detta avsnitt kommer från Statistiska Centralbyrån (SCB) om inte annat anges. Statistiken har bearbetats av K2A.

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i de dynamiska storstadsregionerna. Det är i regioner med högre ekonomisk tillväxt som flest arbetstillfällen skapas och befolkningstillväxten är som störst. Främst saknas små bostäder med rimliga hyror, det vill säga mindre hyresbostäder. 70 procent av hushållen i Sverige består idag av en till två personer.

Drivkrafter på bostadsmarknaden

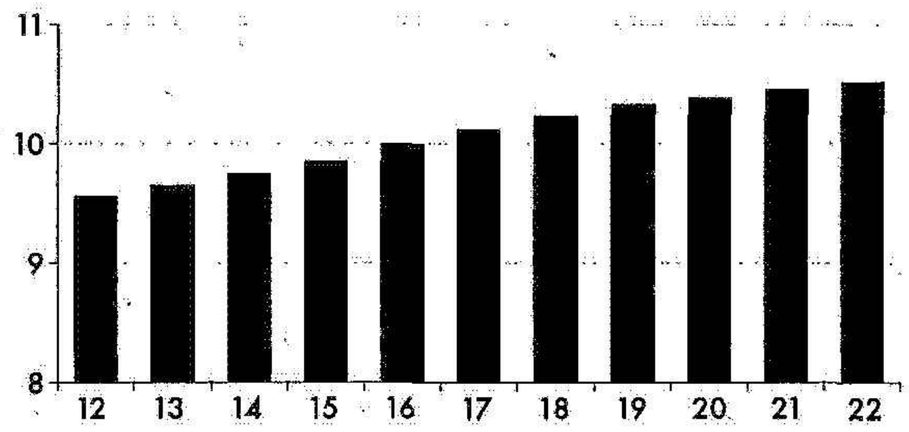
En välfungerande bostadsmarknad för hyresbostäder förutsätter flera faktorer såsom:

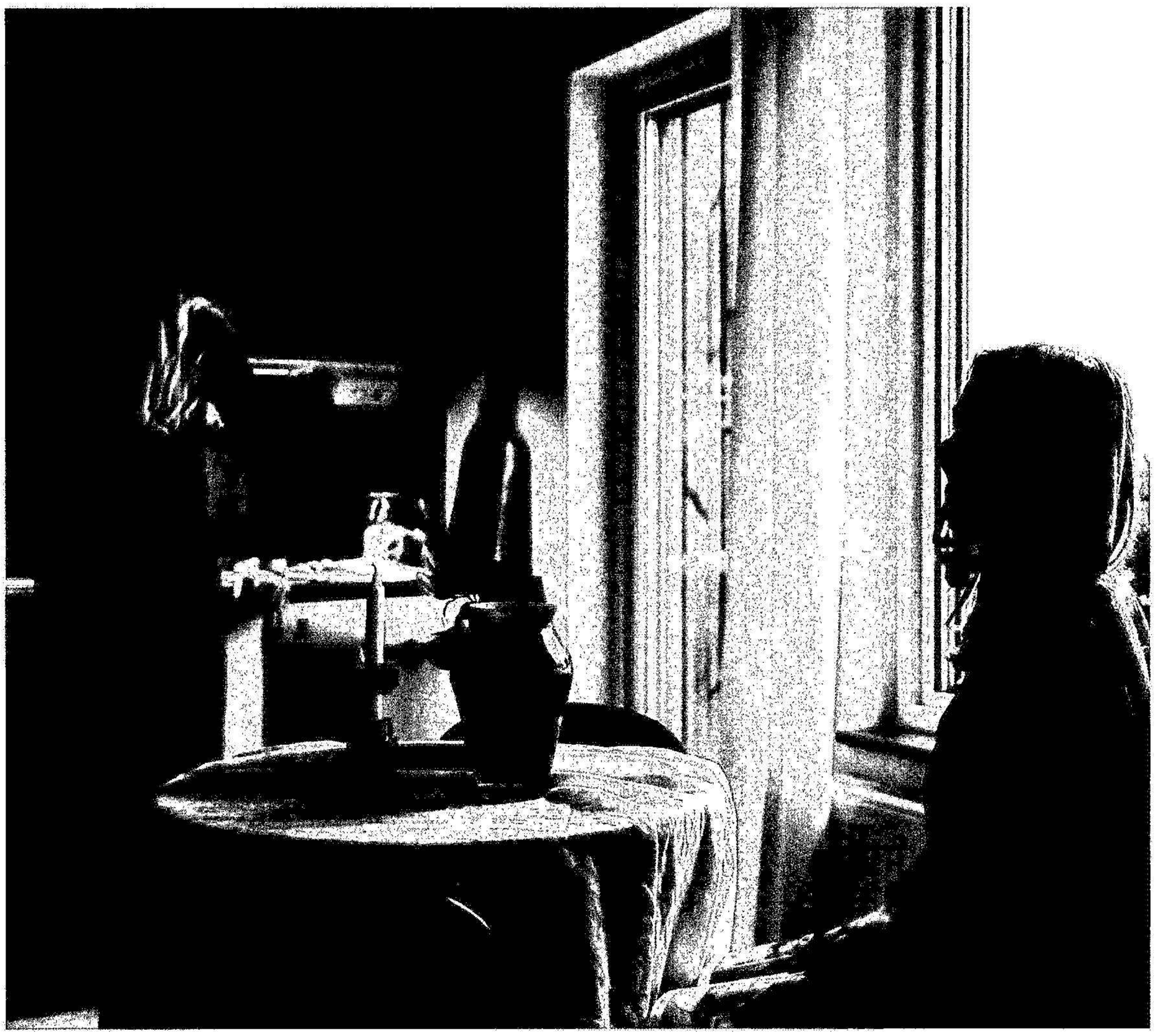
- En underliggande befolkningstillväxt
- En balans mellan utbud och efterfrågan
- En väl fungerande arbetsmarknad

Stark befolkningstillväxt

Sveriges befolkning har ökat kraftigt under det senaste decenniet från 9,5 till 10,5 miljoner invånare, vilket motsvarar en tillväxt om cirka en procent per år. En bidraganade orsak är att invandringen till Sverige har ökat betydligt under 2000-talet. Sveriges befolkning ökade under 2022 med 0,7 procent.

Befolkningsmängd, antal miljoner invånare





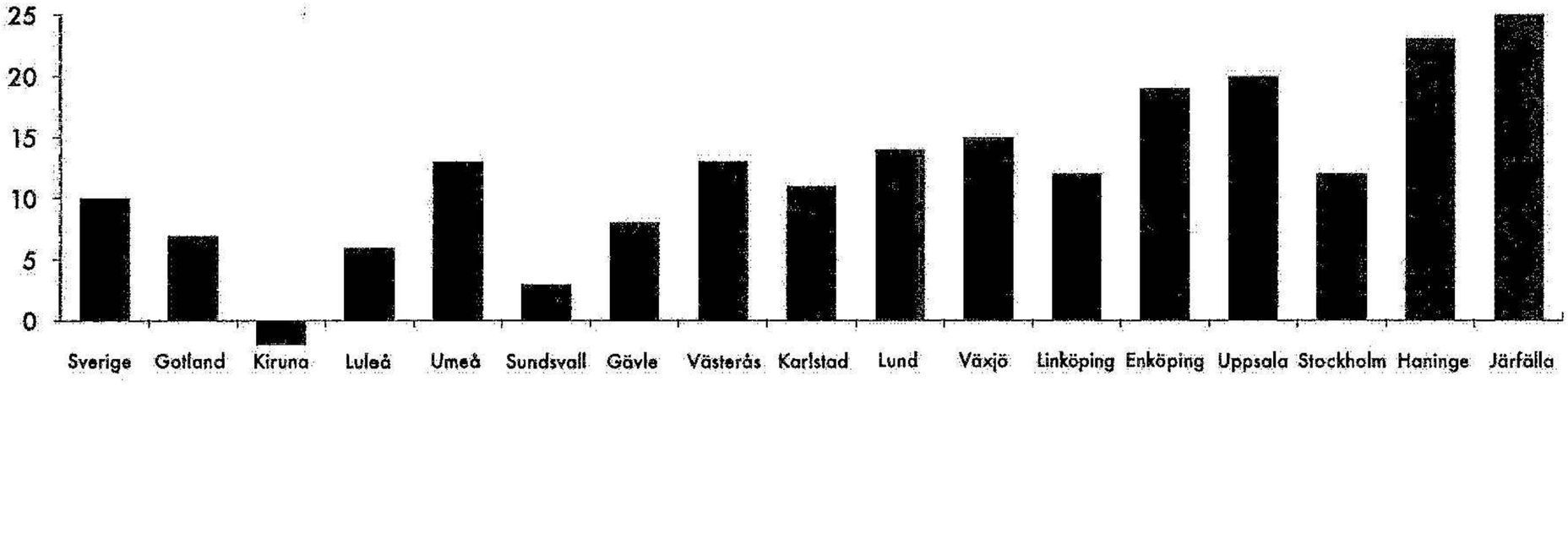
K2A:s Svanenmärkta studentbostäder i Barkarbystaden nominerades till Studentbostadspriset 2022. Ett exempel på K2A:s moderna, yteffektiva studentbostadskoncept.

Befolkningstillväxt per kommun

Befolkningen ökar för Sverige som helhet, men mellan Sveriges kommuner varierar befolkningsförändringen. Urbaniseringen driver allt fler till de dynamiska storstadsregionerna där flest arbetstillfällen skapas.

Befolkningsökningen för de orter där K2A förvaltar eller uppför bostäder framgår av stapeldiagrammet nedan där varje stapel avser befolkningsökning per kommun under de senaste tio åren. Den mörkblå stapeln avser genomsnittet för Sverige.

Befolkningsökning per kommun 10 år, procent



20230508111840

Behov, utbud och efterfrågan

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i orter med en stark arbetsmarknad. 2022 stod närmare 800 000 personer i kö hos Bostadsförmedlingen i Stockholm för att få en hyresbostad. Kötiden för dem som står i kön beräknas till nio år i genomsnitt.

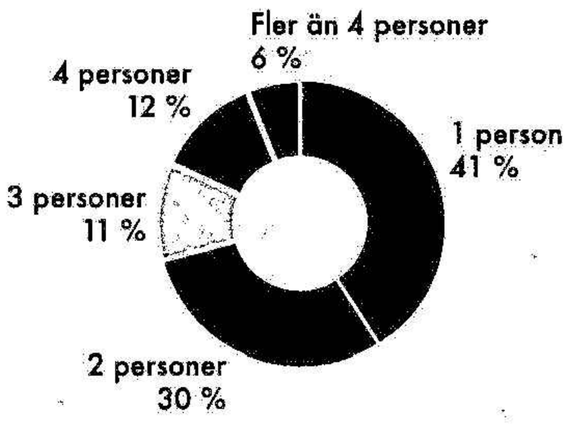
Många personer i Sverige lever ensamma eller i mindre familjekonstellationer, vilket innebär att det finns en stor efterfrågan på mindre bostäder. De senaste årens stora invandring har ytterligare ökat efterfrågan i detta bostadssegment. För kategorin studentbostäder uppger branschorganisationen Studentbostadsföretagen att drygt en fjärdedel av studieorterna i Sverige har brist på studentbostäder medan övriga är i någorlunda balans. Det är främst på de större universitets- och högskoleorterna som bristen är stor. De genomsnittliga kötiderna kan på orter som Stockholm, Lund och Uppsala uppgår till mellan tolv veckor och fem år, vilket motsvarar en stor del av studietiden.

Nybyggnation

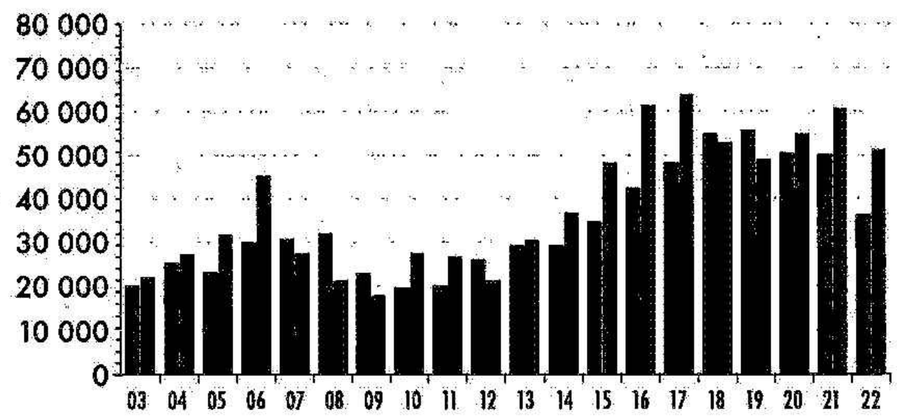
Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer långt under efterfrågan. Den accelererande befolkningstillväxten sätter ytterligare press på stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Boverkets bedömning är att det årliga behovet av nya bostäder på nationell nivå från 2018 till 2027 är i genomsnitt 64 000. Olika stimulanser har presenterats för att öka nybyggnationen av bostäder.

Nyproduktionen ökade kraftigt fram till 2017, vilket framgår av det första stapeldiagrammet. Dock bröts tillväxttakten under 2018 då antalet påbörjade bostäder minskade för första gången sedan 2012. Minskningen i antalet påbörjade bostäder fortsatte under 2019 för att därefter ha ökat under 2020 och 2021. Under 2022 ändrades förutsättningarna för bostadsbyggandet till följd av höjda byggkostnader, stopp för investeringsstöd, ökad inflation och höjda räntekostnader vilket resulterade i en inbromsning av bostadsbyggandet. 2022 påbörjades nybyggnation av 51 000 bostäder, i jämförelse med 61 000 bostäder året innan. Boverket bedömer att bostadsbyggandet fortsatt kommer att minska under 2023 och prognosen är att 33 000 bostäder kommer byggstartas. Givet rådande marknadsläge är K2A:s bedömning att nybyggnationen av bostäder under 2023 kan understiga boverkets prognos vilket på sikt leder till ökad obalans mellan efterfrågan och utbud av nya bostäder. Antalet färdigställda bostäder under 2022 ligger i linje med året innan och konsekvenserna av inbromsningen av bostadsbyggandet förväntas ge utslag i statistiken över färdigställda bostäder först 2024 och framåt, enligt Boverket.

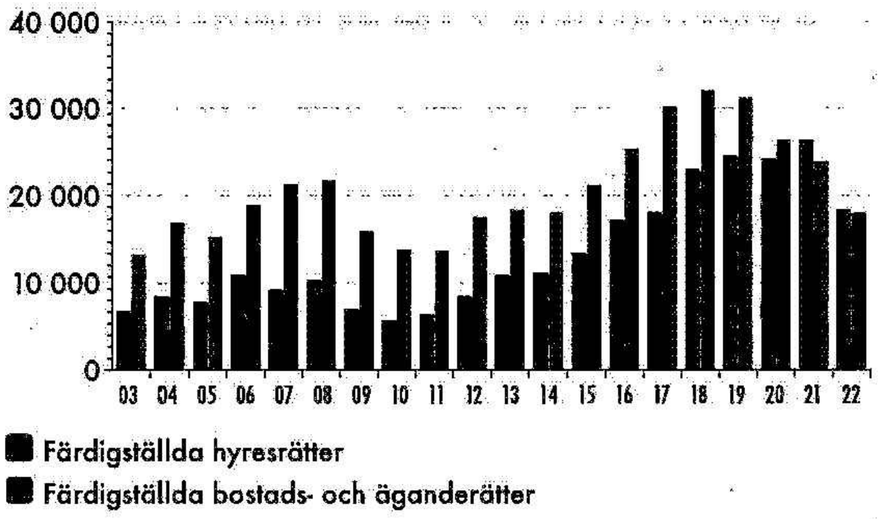
Hushållens sammansättning



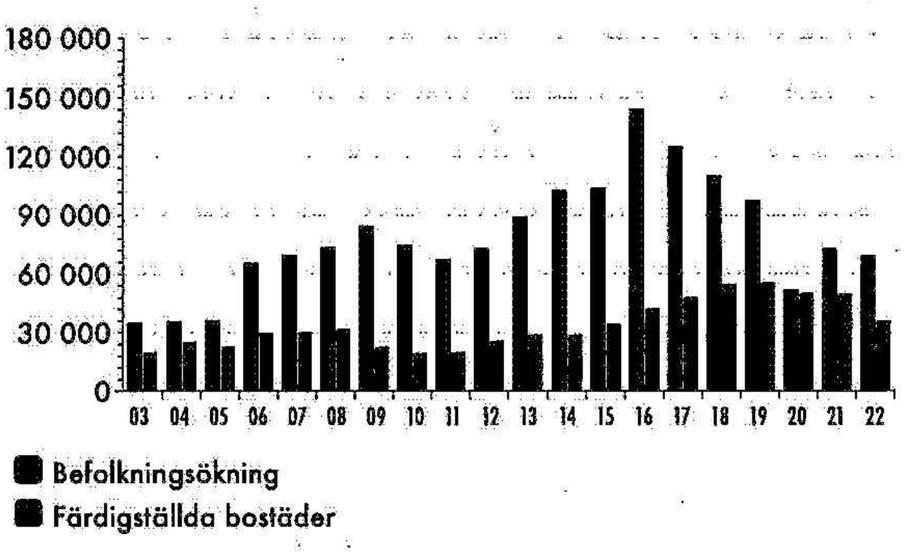
Påbörjade och färdigställda bostäder, antal



Färdigställda hyres- och bostadsrätter, antal



Befolkningsökning och färdigställda bostäder



Stockholmsregionen

K2A förvaltar sammanlagt 744 bostäder i Stockholmsregionen. Merparten av bostäderna är belägna i Haninge och resterande i Vällingby och Barkarbystaden. Därtill driver K2A 13 pågående projekt med sammanlagt 2 029 bostäder i regionen. 28 procent av den totala fastighets- och projektportföljen utgörs av bostäder i Stockholmsregionen.

Om Stockholm

Stockholmsregionen omfattar alla kommuner i Stockholms län och har en befolkning om 2,4 miljoner samt en befolkningsökning över riksgenomsnittet. Det har påbörjats byggnation av 155 000 bostäder under de senaste tio åren och 125 000 har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på såväl studentbostäder som på bostäder generellt.

Därför finns K2A i Stockholm

Stockholm har ett väldiversifierat näringsliv, en stark arbetsmarknad och ett flertal av Sveriges största lärosäten. Stockholm har dessutom haft en hög befolkningstillväxt under lång tid vilket sammantaget har skapat en stor efterfrågan på bostäder. Stockholms stad har som mål att det ska byggas 140 000 bostäder under perioden 2010 till 2030 och bostadsförmedlingen har i dagsläget en bostadskö med 775 000 personer.

Händelser under 2022

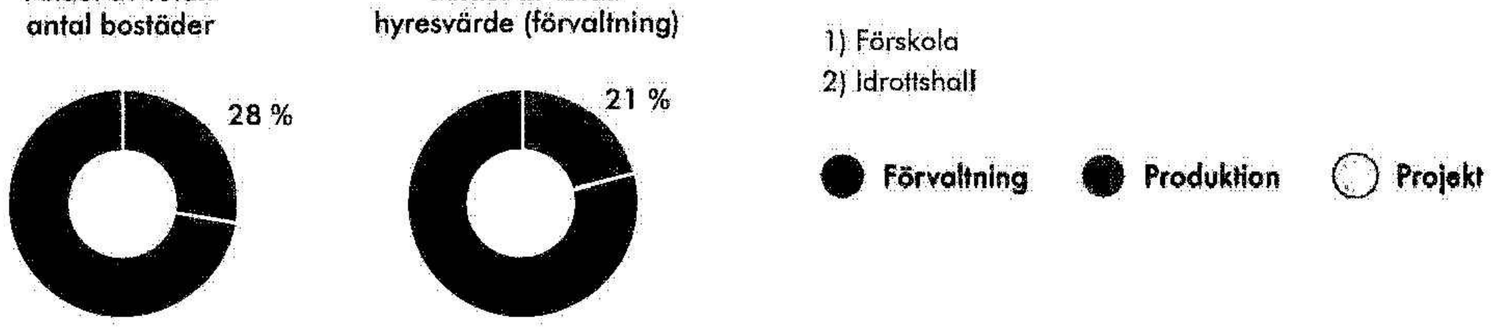
I januari färdigställdes projektet i Barkarbystaden med 199 studentbostäder, ett LSS-boende med 6 vårdbostäder, en förskola samt en lokal. Fastigheten har en total uthyrbar yta som uppgår till 6 311 kvm med ett hyresvärde om 22,6 Mkr. I mars tilldelades K2A en markanvisning av Stockholms stad motsvarande 175 hyresbostäder på fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Stureby/Örby. I juni tilldelades K2A en markanvisning av Stockholms stad motsvarande 120 hyresbostäder inom fastigheten Sätra 2:1 i stadsdelen Sätra. I juni godkände Stockholms stad hyres- samt exploateringsavtal för en idrottshall i Slakthusområdet med en yta om 2 300 kvm. Byggstart planeras till det fjärde kvartalet 2023. K2A erhöll i juli planbesked för en detaljplan som reglerar utveckling av en projektfastighet i Bromma i Stockholm där K2A avser uppföra 200 studentbostäder.

Förvaltningsobjekt och pågående projekt

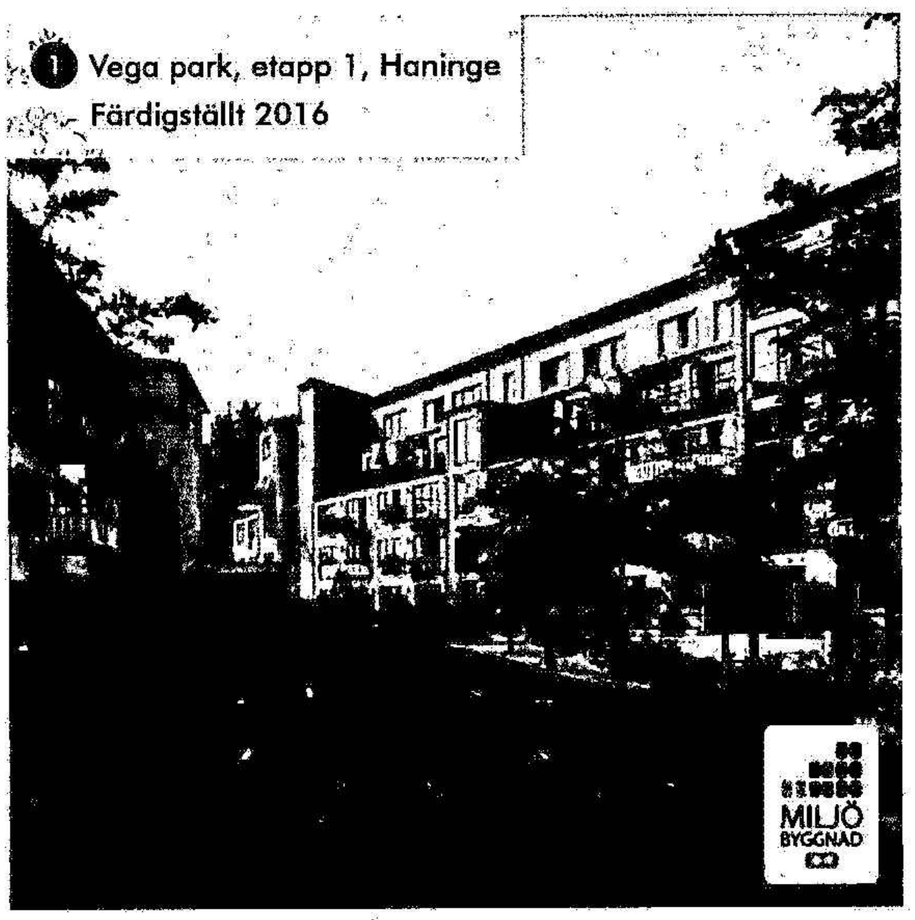
Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Vega Park, etapp 1	H	5 753	123
2 Vega Park, etapp 2	H	7 923	185
3 Vega Park, etapp 3	H	5 883	154
4 Kopiepennan 1	St, Sa	1 610	60
5 Isaberg 1	Fp	1 282	–
6 Skutkrossen 16	Fp	384	–
7 LSS Täby	Sa	726	6
8 LSS Södertälje	Sa	532	6
9 Barkarby 2:60, lott A	St, Sa	6 311	205
10 Utvecklingsfastigheter	Fp	750	5
Summa		**31 154**	**744**
Pågående projekt			
11 Rödalen 1	H	10 785	191
12 Slakthusområdet	St	6 175	250
13 Slakthusområdet[1]	Sa	1 130	–
14 Slakthusområdet[2]	Sa	2 300	–
15 Björksätra	H	5 200	120
16 Stora Sköndal	H	7 900	248
17 Timmerfallet	St	4 300	200
18 Vansta 5:28	H	5 480	140
19 Skutkrossen 16	H	3 000	70
20 Isaberg 1	H	3 400	95
21 Bygeln 2 & 3 (del av)	H	7 000	140
22 Örbyleden	H	7 100	175
23 Viby 19:3	H	23 520	400
Summa		**87 290**	**2 029**
Totalt		**118 444**	**2 773**

1) Förskola
2) Idrottshall

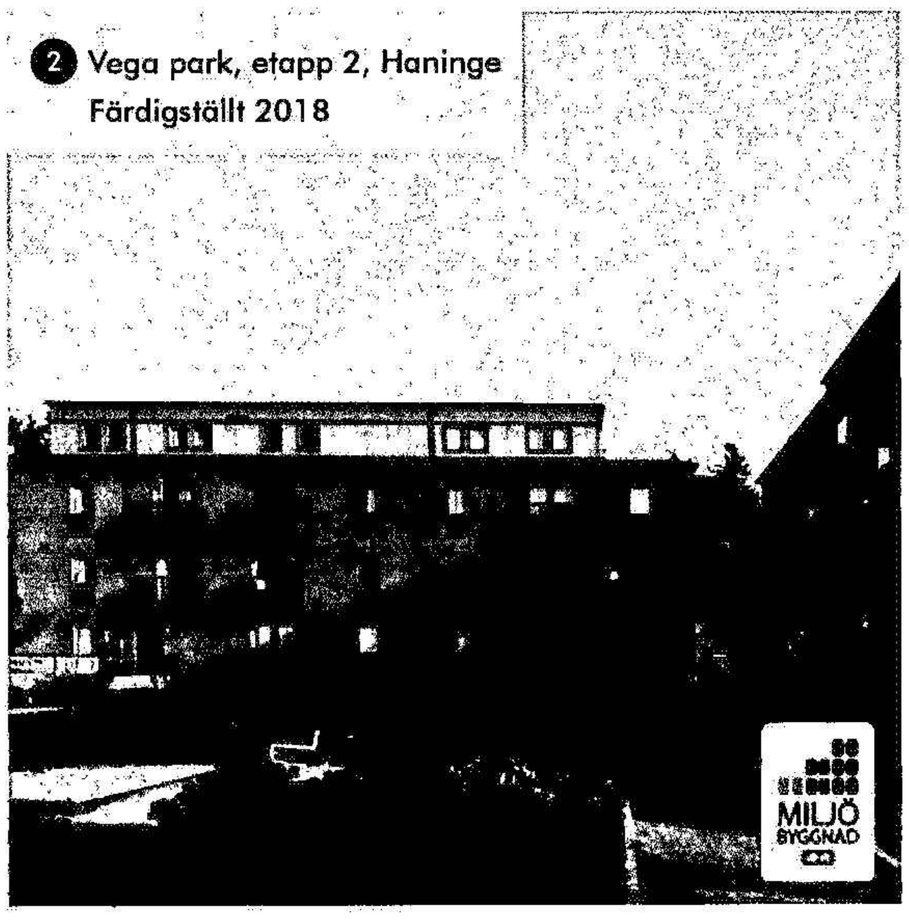
Andel av fastighets- och projektportfölj



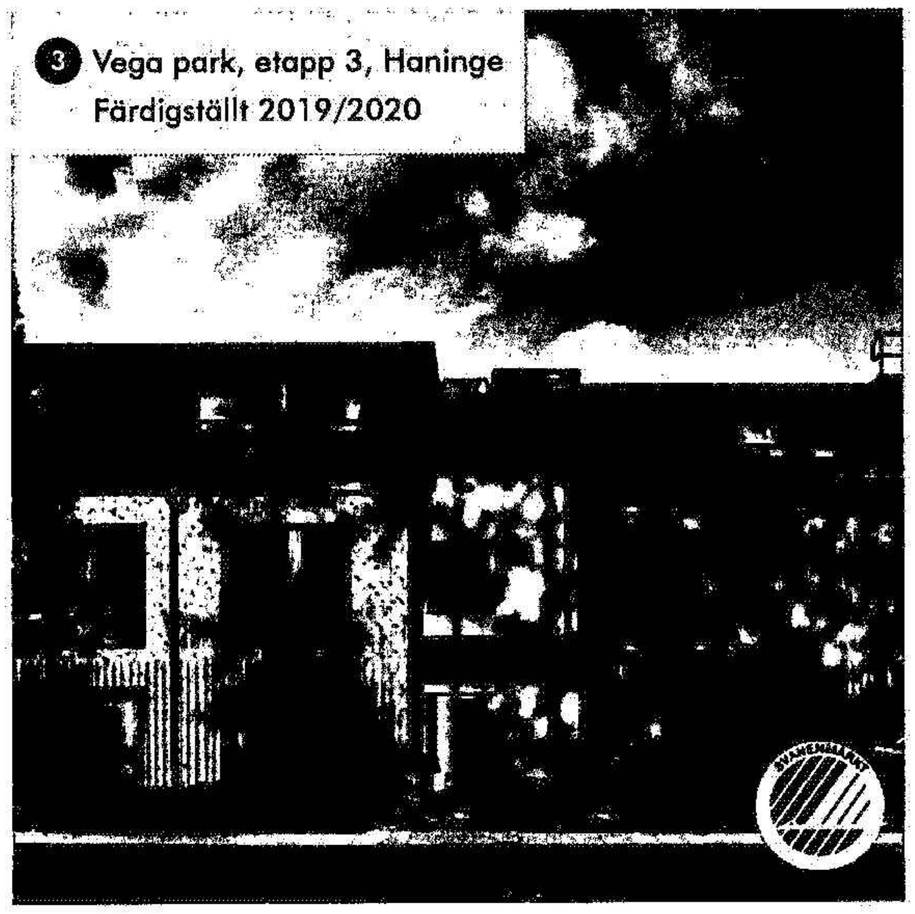
20230508111841



1 Vega park, etapp 1, Haninge
Färdigställt 2016



2 Vega park, etapp 2, Haninge
Färdigställt 2018



3 Vega park, etapp 3, Haninge
Färdigställt 2019/2020



4 Kopiepennan, Stockholm
Färdigställt 2017



9 Barkarbystaden, Järfälla
Färdigställt 2022



12 Slakthusområdet, Stockholm
Byggstartas 2024

Örebro

Örebro är den tredje största orten i Mälardalen. Här förvaltar K2A i dagsläget 861 bostäder, vilket motsvarar 17 procent av bolagets färdigställda bostäder. K2A har dessutom två pågående projekt med totalt 236 bostäder på orten. Sammantaget innebär det att Örebros andel av det totala antal bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj uppgår till 11 procent.

Om Örebro

Örebro är med 158 000 invånare Sveriges sjunde största kommun med en befolkningsökning som har varit betydligt högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 11 300 bostäder och 10 800 bostäder har färdigställts under de senaste tio åren. Trots att nyproduktionstakten har varit hög de senaste åren visar Boverkets marknadsundersökning att det råder underskott på hyresbostäder.

Därför finns K2A i Örebro

K2A har etablerat verksamhet i Örebro eftersom staden är en av de allra starkaste marknaderna i Mälardalen, med en stor befolkningsökning under lång tid och ett starkt näringsliv. Örebro universitet har 10 300 studenter vilket gör det till Sveriges 16:e största lärosäte. Örebro kommun har även varit bra på att ta fram detaljplaner för bostadsutveckling, vilket har bidragit till att K2A har en betydande andel färdigställda bostäder på orten. I och med fastighetsbeståndet om 861 bostäder har K2A uppnått ett bestånd för effektiv förvaltning i Örebro.

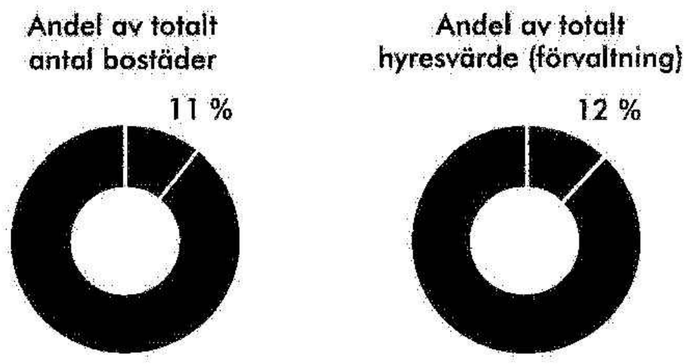
Händelser under 2022

Under året färdigställdes 115 hyresbostäder på fastigheten Startbanan 3, motsvarande 3 198 kvm uthyrbar yta med ett hyresvärde om 7,9 Mkr.

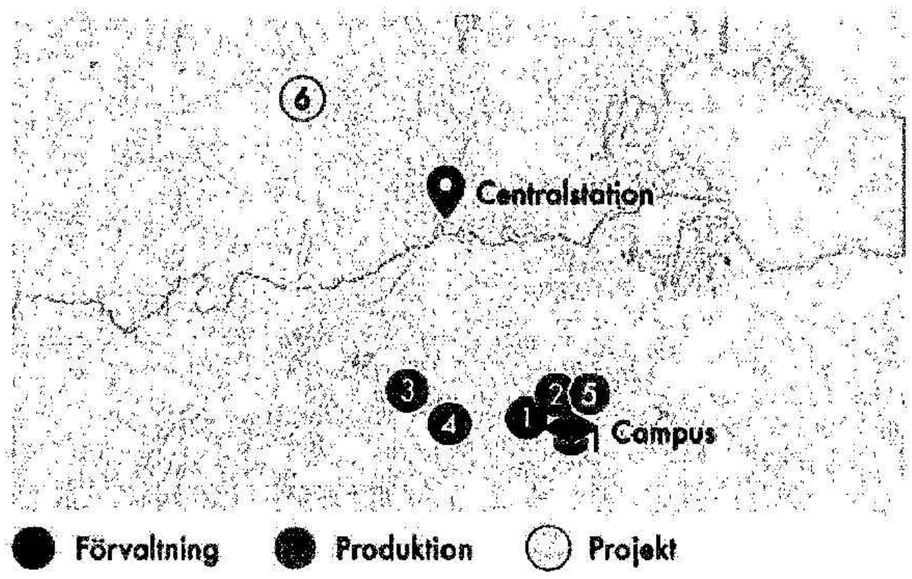
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
❶ Oreganon 1	St	6 635	306
❷ Bottenhavet 21	St	7 239	352
❸ Glidplanet 5	H	3 912	88
❹ Startbanan 3	H	3 198	115
Summa		**20 984**	**861**
Pågående projekt			
❺ Bottenhavet 21 nybygg.	St	1 024	36
⑥ Ekersvägen	H	10 500	200
Summa		**11 524**	**236**
Totalt		**32 508**	**1 097**

Andel av fastighets- och projektportfölj

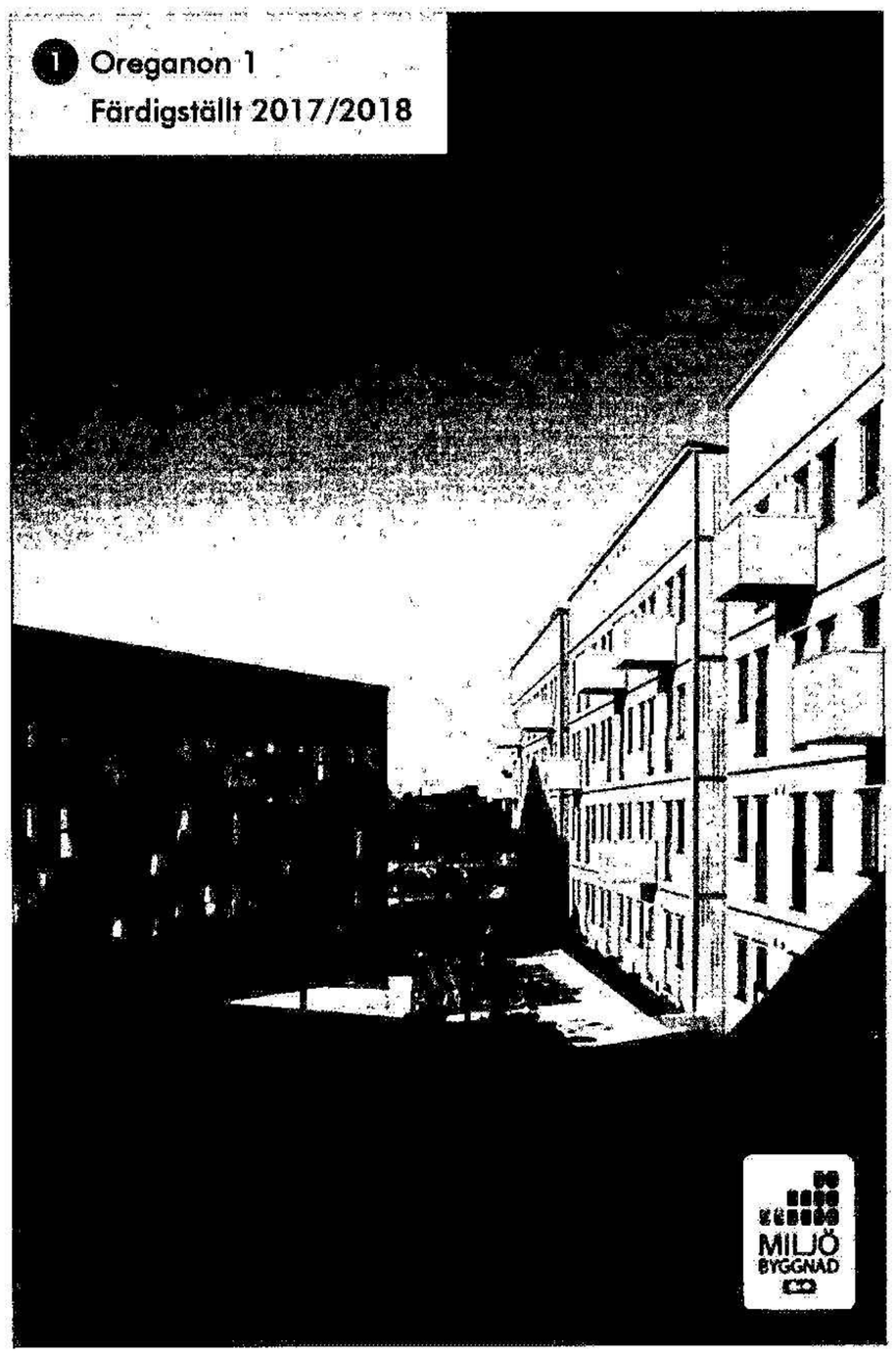


K2A:s fastighetsbestånd i Örebro

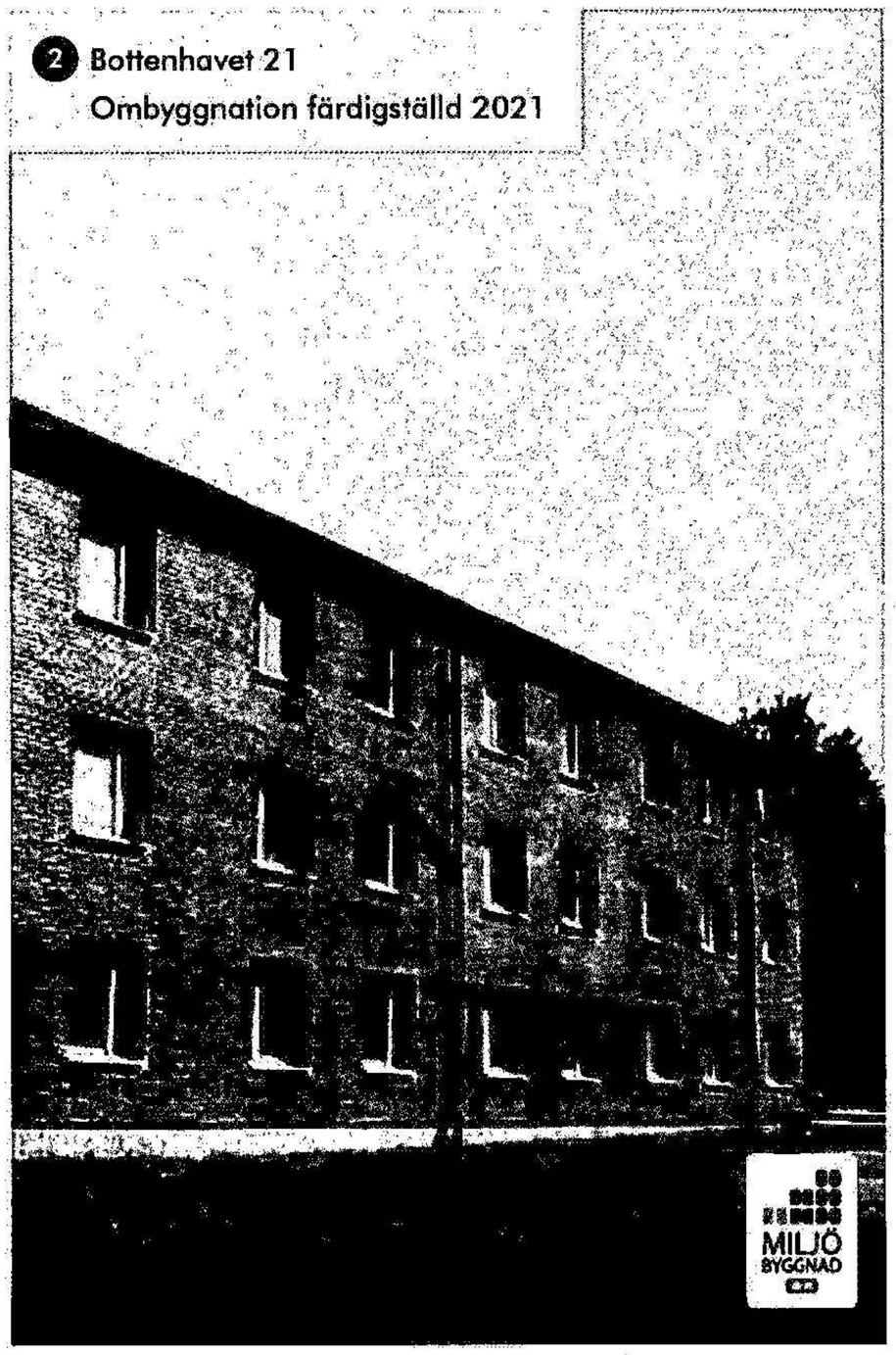


20230508118 42

1 Oreganon 1
Färdigställt 2017/2018



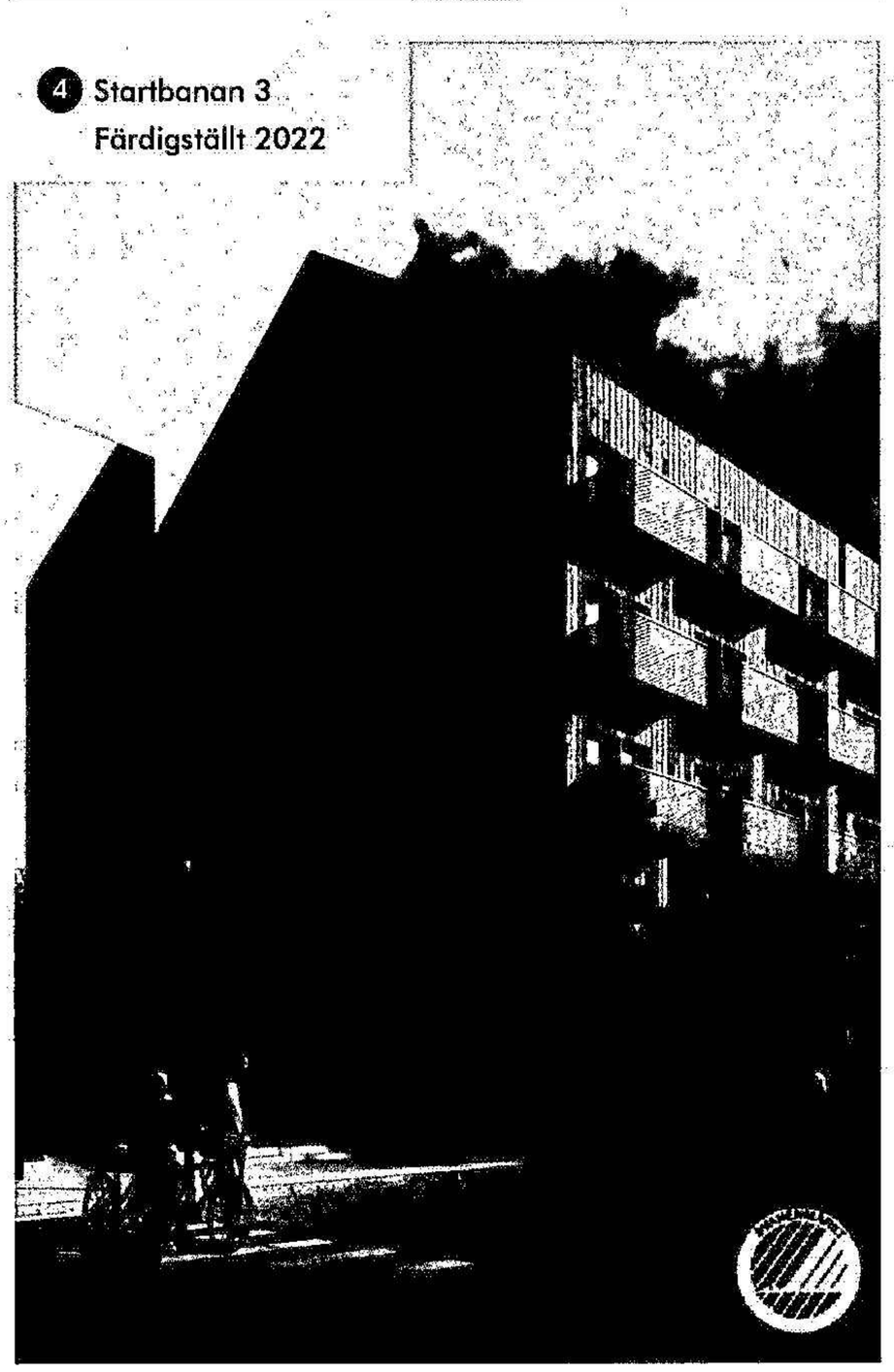
2 Bottenhavet 21
Ombyggnation färdigställd 2021



3 Glidplanet 5
Färdigställt 2018



4 Startbanan 3
Färdigställt 2022



Gävle

I Gävle förvaltar K2A sju förvaltningsobjekt med 811 bostäder vilket innebär att antalet bostäder i Gävle motsvarar åtta procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Gävle

Gävle är med 103 000 invånare Sveriges 18:e största kommun med en befolkningsökning som har varit något lägre än för riksgenomsnittet. Gävle är ett logistiknav och hamnen är ostkustens största containerhamn. Gävle är en betydande industristad med ett väldiversifierat näringsliv. Det har påbörjats 3 900 bostäder under de senaste tio åren och 3 400 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på hyresbostäder.

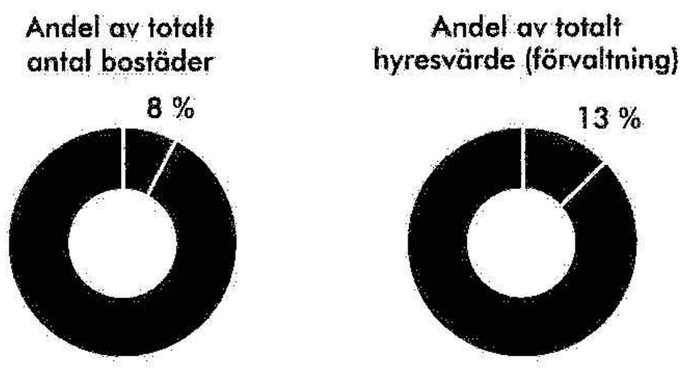
Därför finns K2A i Gävle

K2A har etablerat verksamhet i Gävle eftersom bolaget har som strategi att vara rikstäckande avseende studentbostäder och högskolan i Gävle med 8 500 studerande är Sveriges 18:e största lärosäte. Gävle kommun har även varit framgångsrik med att skapa möjligheter för bostadsutveckling och Gävle var en av K2A:s första marknader.

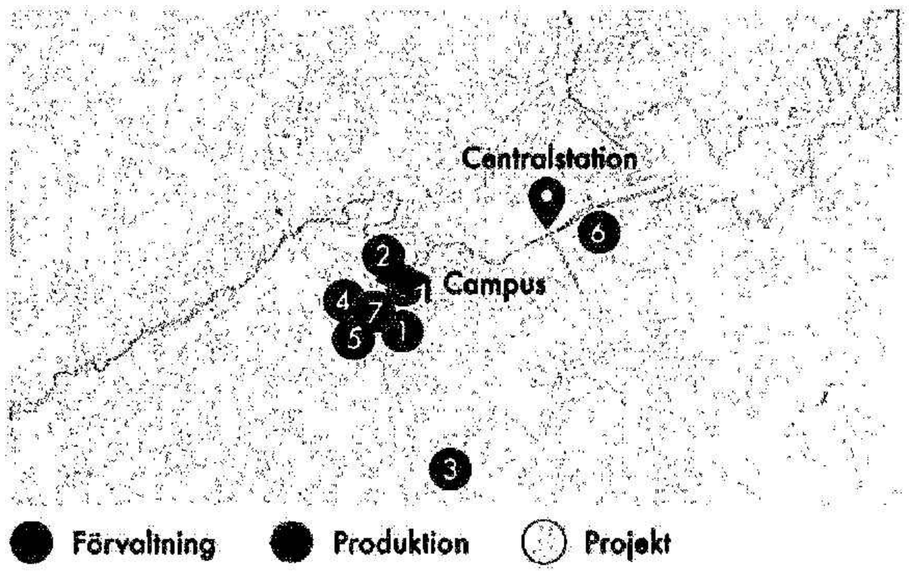
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Olsbacka 50:6	St	4 754	200
2 Kungsbäck 2:21	St	2 024	95
3 LSS Gävle	Sa	448	6
4 Kungsbäck 2:26	St, Sa	4 499	139
5 Kungsbäck 2:27, 2:28	H	4 440	107
6 Brynäs 19:18	H, Sa	4 847	138
7 Kungsbäck 2:29	St	2 786	126
Summa		**23 798**	**811**

Andel av fastighets- och projektportfölj

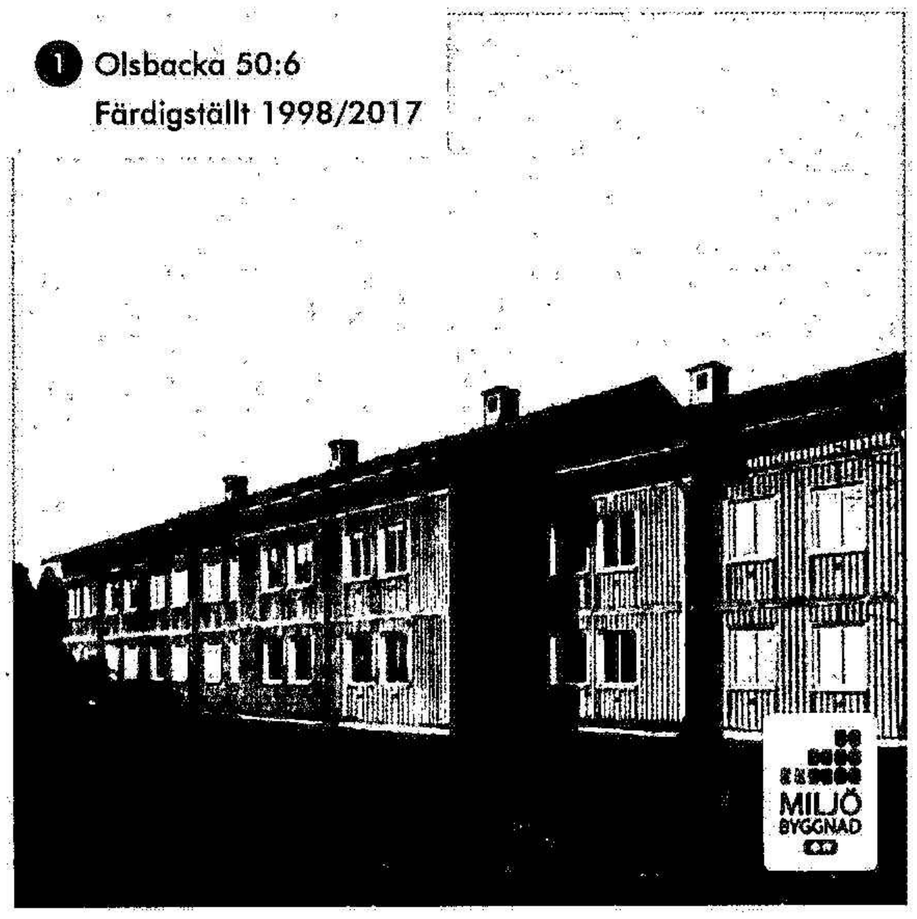


K2A:s fastighetsbestånd i Gävle



20230508111843

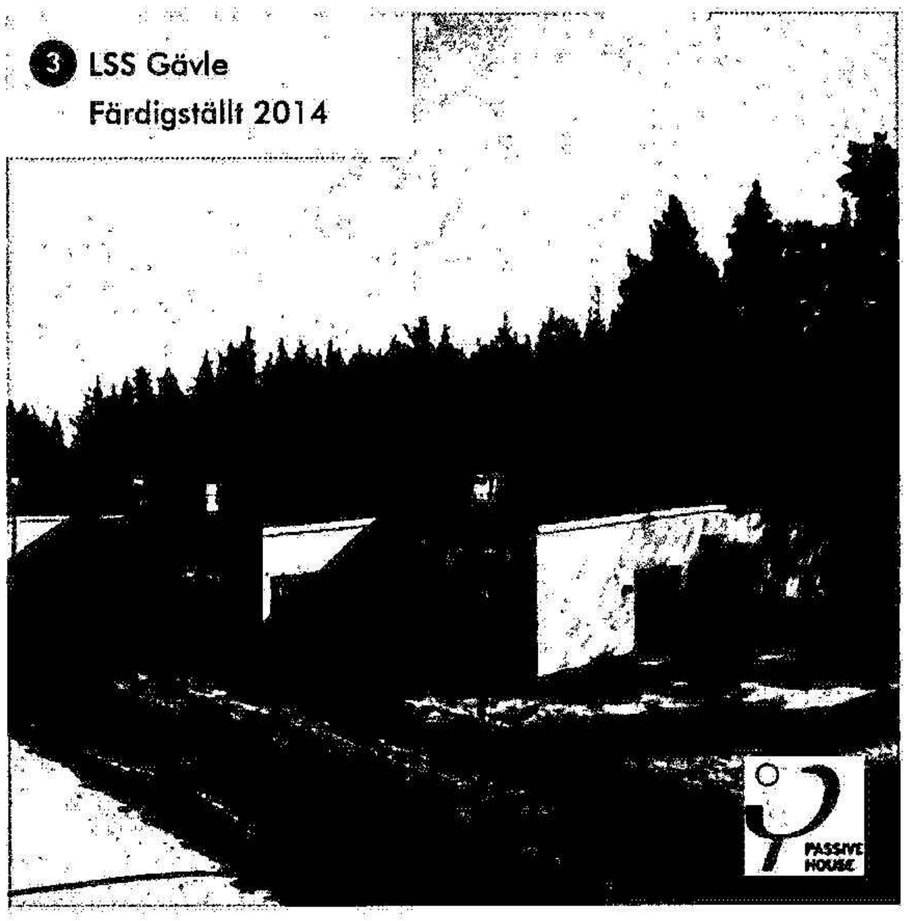
1 Olsbacka 50:6
Färdigställt 1998/2017



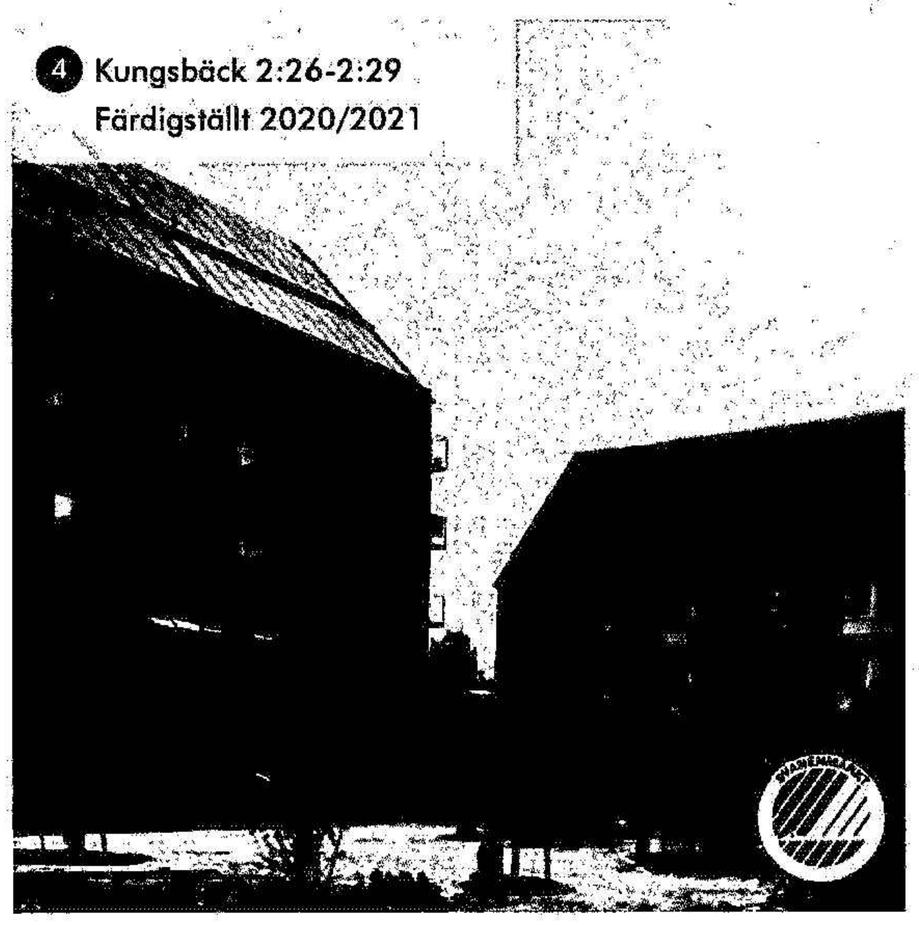
2 Kungsbäck 2:21
Färdigställt 2015



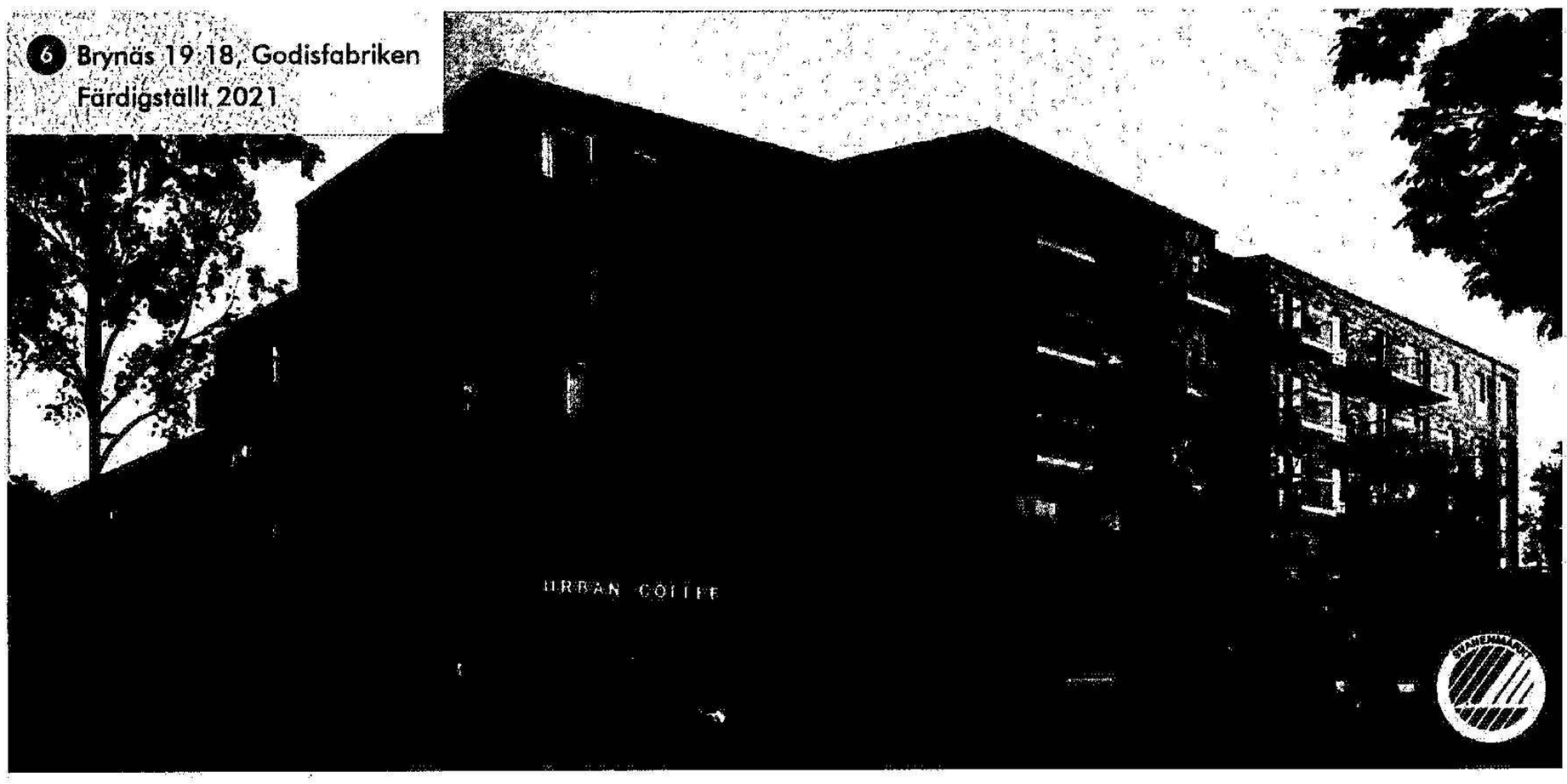
3 LSS Gävle
Färdigställt 2014



4 Kungsbäck 2:26-2:29
Färdigställt 2020/2021



6 Brynäs 19:18, Godisfabriken
Färdigställt 2021



Växjö

I Växjö har K2A sex förvaltningsfastigheter varav fyra av dessa färdigställdes under 2022 samt två pågående projekt. Sammantaget motsvarar det åtta procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Växjö

Växjö har ett centralt läge i Småland och är med 97 000 invånare Sveriges 22:a största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 6 900 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och 5 200 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på hyresbostäder.

Därför finns K2A i Växjö

K2A har etablerat verksamhet i Växjö eftersom Linnéuniversitetet med över 25 000 studenter är Sveriges femte största lärosäte, vilket passar väl in bolagets strategi att vara rikstäckande avseende studentbostäder.

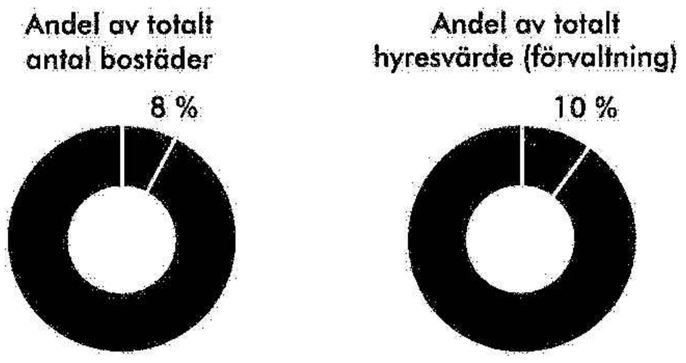
Händelser under 2022

I februari tillträdde K2A fastigheten Soluppgången 1 med 60 hyreslägenheter samt en förskola med en total uthyrbar yta om cirka 4 800 kvm med ett hyresvärde om 9,0 Mkr. I april tillträdde K2A fastigheten Skärvet med 56 hyresbostäder med en total uthyrbar yta om cirka 3 700 kvm med ett hyresvärde om 6,4 Mkr. I maj tillträdde K2A fastigheten Biologen 3 med 70 hyresbostäder med en total uthyrbar yta om cirka 4 100 kvm och ett hyresvärde om 7,4 Mkr. I december färdigställdes fastigheten Hortonomen med 100 studentbostäder med en total uthyrbar yta om cirka 2 600 kvm och ett hyresvärde om 6,2 Mkr.

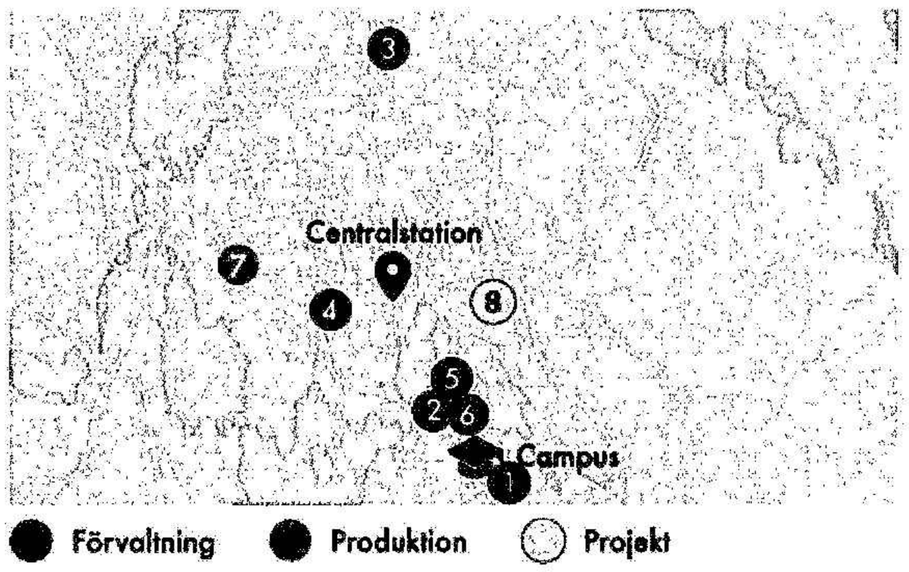
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
❶ Slottsstaden 4	St	3 794	113
❷ Ekologen 1	H	5 332	75
❸ Soluppgången 1	H	4 816	60
❹ Skärvet 11	H	3 664	56
❺ Biologen 3	H	4 124	70
❻ Hortonomen 1	St	2 640	100
Summa		**24 370**	**474**
Pågående projekt			
● Diskusen 2	H	6 863	185
⑧ Trädan 27	St	1 935	90
Summa		**8 798**	**275**
Totalt		**33 168**	**749**

Andel av projekt- och projektportfölj

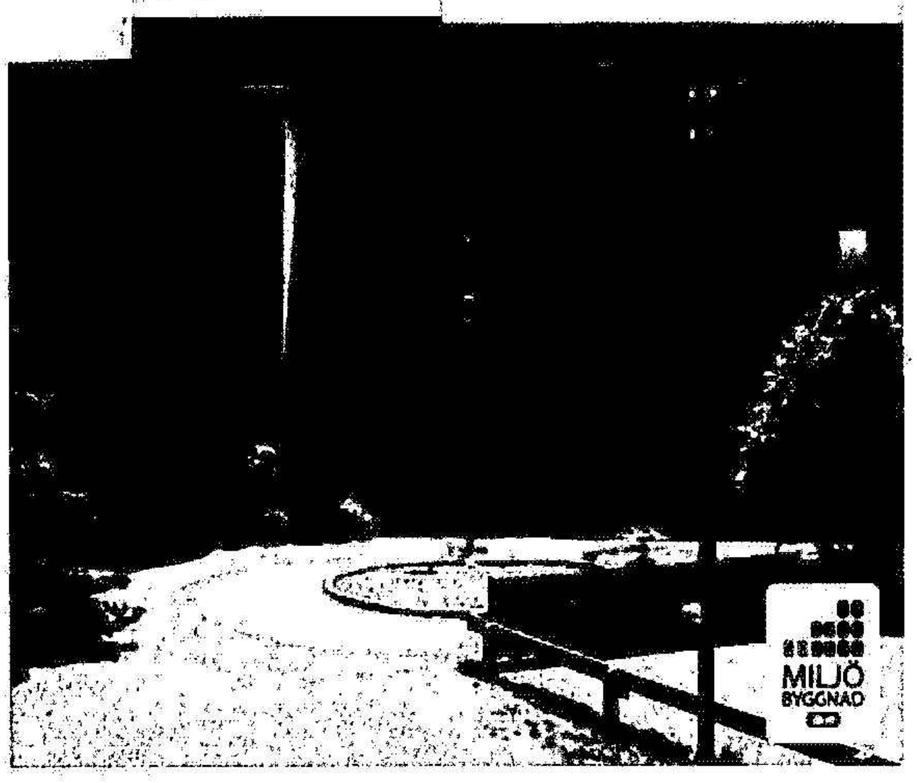


K2A:s fastighetsbestånd i Växjö



20230508111844

1 Slottsstaden 4
Färdigställt 2005



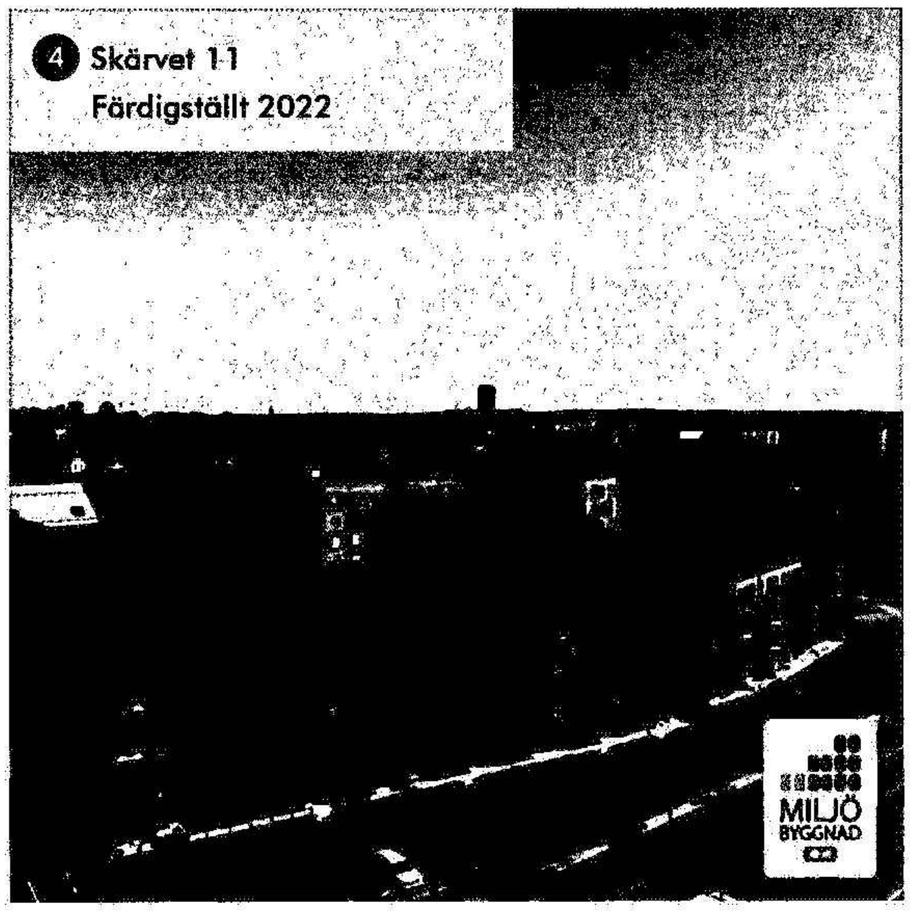
2 Ekologen 1
Färdigställt 2018



3 Soluppgången 1
Färdigställt 2022



4 Skärvet 11
Färdigställt 2022



5 Biologen 3
Färdigställt 2022



6 Hortonomen 1
Färdigställt 2022



Sundsvall

I Sundsvall förvaltar K2A fyra fastigheter med sammanlagt 407 bostäder och driver tre pågående projekt omfattande uppförandet av 333 bostäder. Bostäderna i Sundsvall motsvarar sammantaget sju procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Sundsvall

Sundsvall är med 99 000 invånare Sveriges 20:e största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 2 000 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och 1 600 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder överskott på studentbostäder men underskott generellt på kommunens bostadsmarknad.

Därför finns K2A i Sundsvall

K2A har etablerats i Sundsvall eftersom K2A har som strategi att vara rikstäckande avseende studentbostäder och Mittuniversitetet med 13 000 studenter är Sveriges tionde största lärosäte. K2A:s fastigheter har även särskilt attraktiva lägen i centrala Sundsvall.

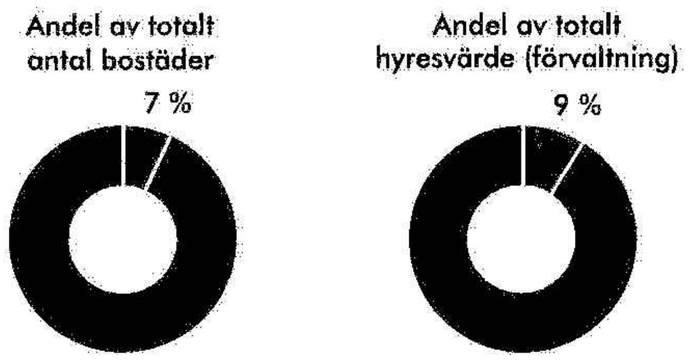
Händelser under 2022

I april färdigställdes fastigheten Förrådet 4 med 237 studentbostäder. I november tillträdde K2A del av fastigheten Sidsjö 2:41 med 27 hyresbostäder genom fastighetsreglering till Sidsjöhöjden 14.

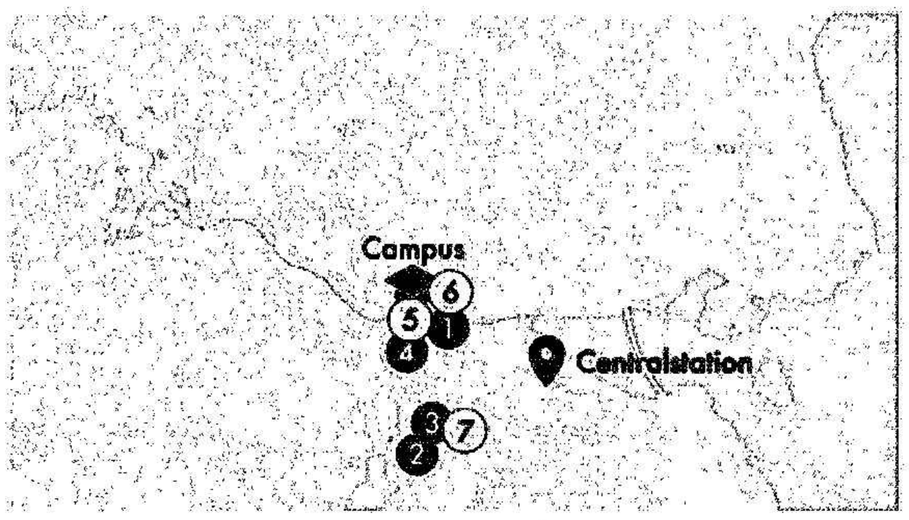
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Grönborg 6	St	2 719	80
2 Sidsjöhöjden 4	Sa	8 061	–
3 Sidsjöhöjden 14	H	5 475	90
4 Förrådet 4	St	5 335	237
Summa		**21 590**	**407**
Pågående projekt			
5 Brohuvudet 13-16	St	1 850	86
6 Abboten 7	H	7 022	187
7 Sidsjöhöjden 4 nyprod.	H, St	2 250	60
Summa		**11 122**	**333**
Totalt		**32 712**	**740**

Andel av fastighets- och projektportfölj

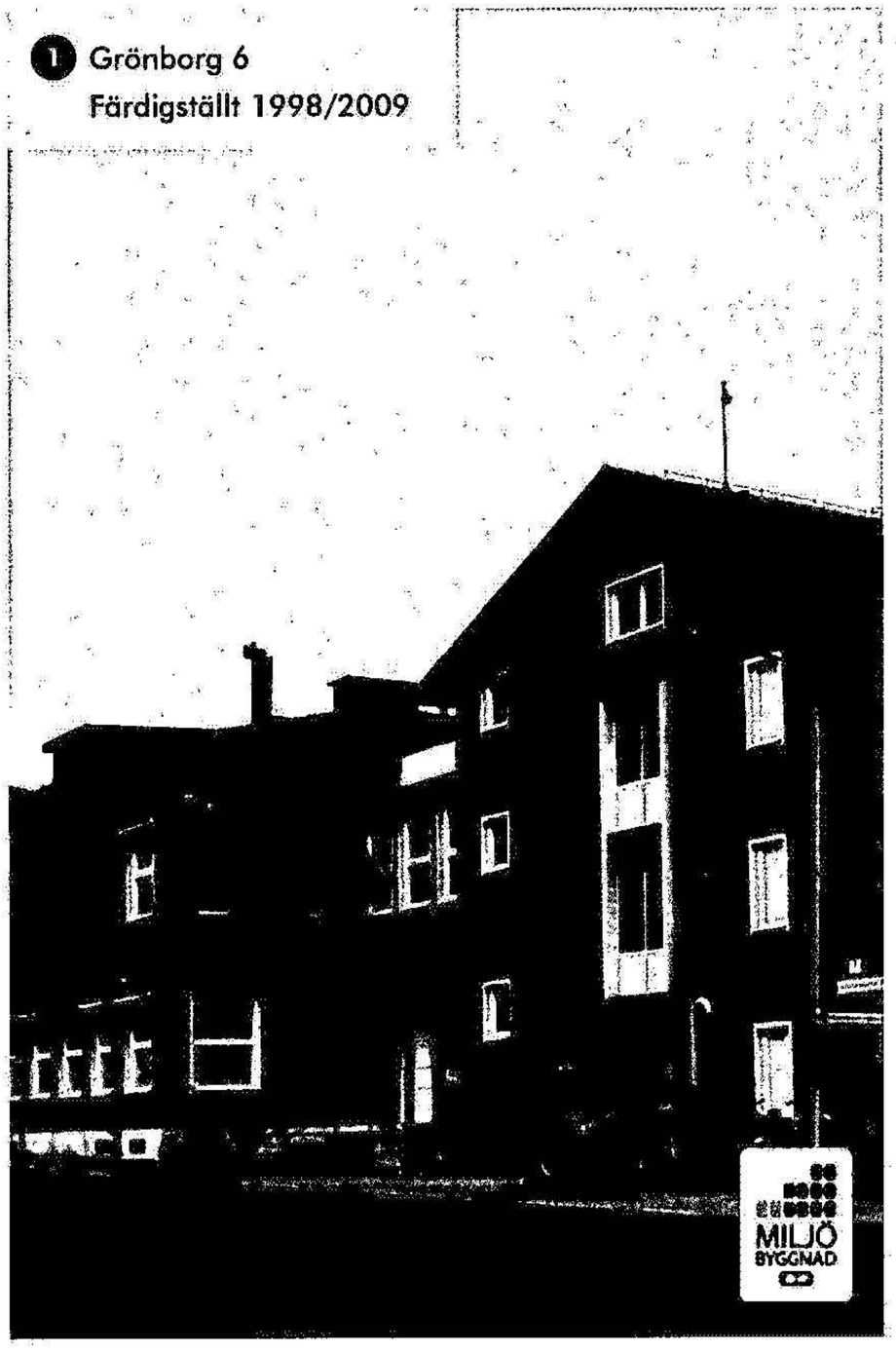


K2A:s fastighetsbestånd i Sundsvall



20230508111845

1 Grönborg 6
Färdigställt 1998/2009



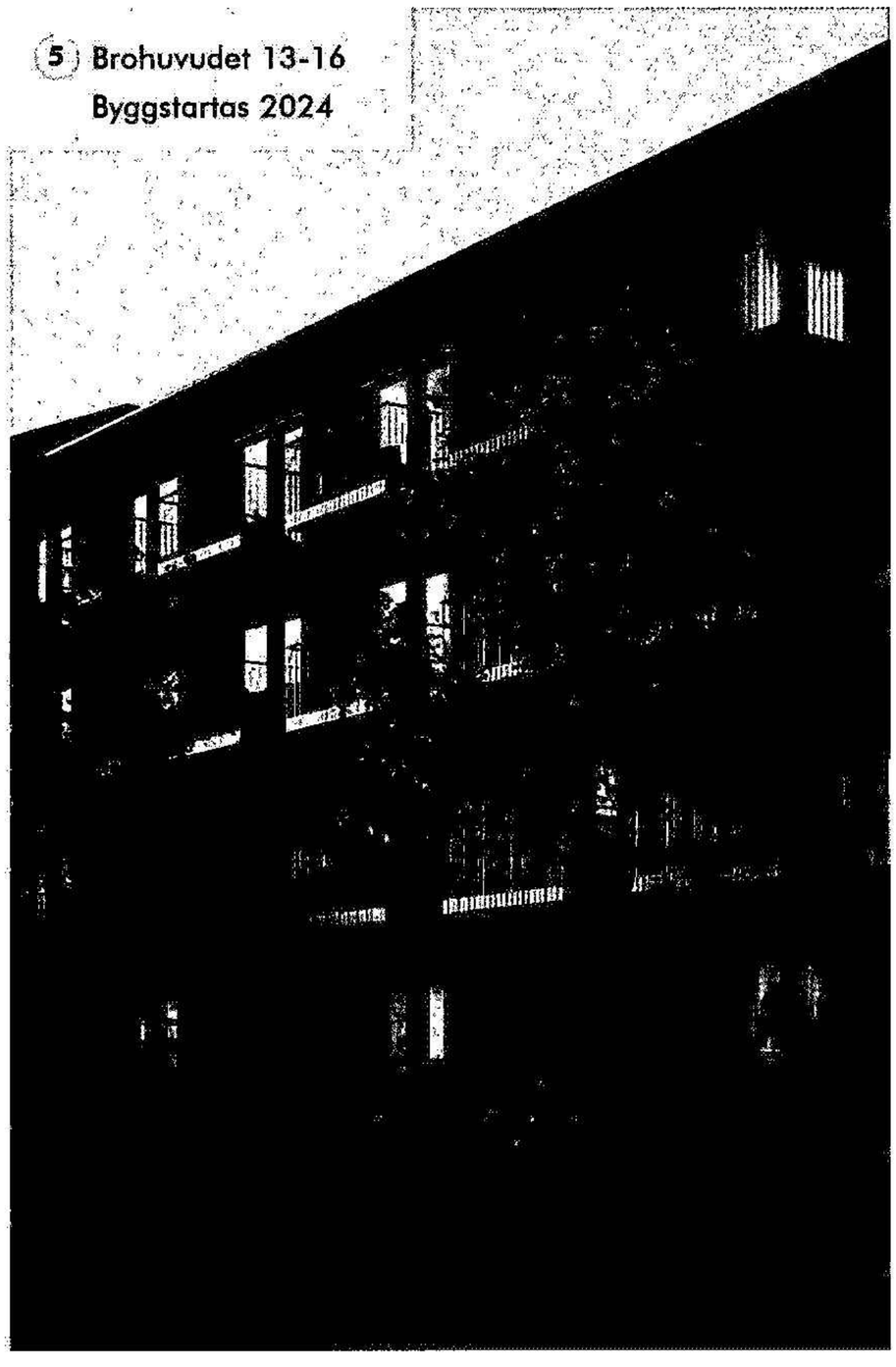
3 Sidsjöhöjden 14
Färdigställt 1942/2021



4 Förrådet 4
Färdigställt 2022



(5) Brohuvudet 13-16
Byggstartas 2024



Västerås och Enköping

I Västerås och Enköping, som är ett gemensamt förvaltningsområde för K2A, förvaltar bolaget sex fastigheter med sammanlagt 380 bostäder. K2A driver dessutom sex pågående projekt avseende totalt 407 bostäder. Sammantaget innebär det att orternas andel av antal bostäder i förhållande till den totala fastighets- och projektportföljen uppgår till åtta procent. Dessutom drivs projektet Ångpannan 12 där K2A och SBB tecknat avtal med Polismyndigheten och Kriminalvården om uppförande och uthyrning av ett nytt polishus samt ett häkte. Totalt beräknas fastigheten ha en uthyrbar yta om 42 500 kvm.

Om Västerås och Enköping

Västerås och Enköping har sammantaget 206 500 invånare med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 12 000 bostäder på orterna under de senaste tio åren och 10 100 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans på studentbostäder men underskott på bostäder generellt.

Därför finns K2A i Västerås och Enköping

K2A har etablerat sig på orterna tack vare det strategiska läget centralt i Mälardalsregionen. Båda orterna har haft en stabil befolkningsutveckling under en längre tid. Västerås har ett starkt näringsliv. Orterna är strategiskt placerade med Stockholm och Uppsala inom pendlingsavstånd. K2A förvaltar uteslutande hyresbostäder och samhällsfastigheter på orterna men har projektfastigheter för studentbostäder i Västerås.

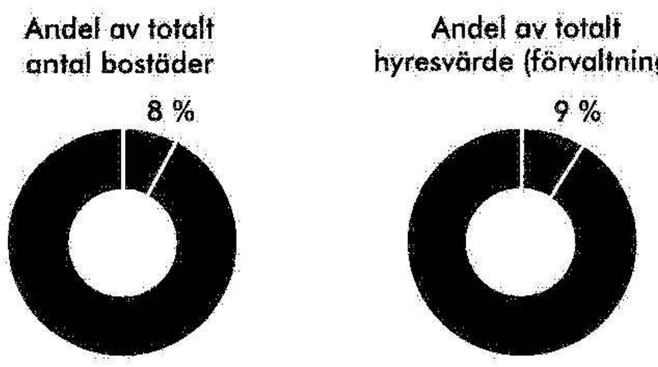
Händelser under 2022

K2A och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) har gemensamt tecknat hyresavtal med Polismyndigheten respektive Kriminalvården för uthyrning om totalt 42 500 kvadratmeter i Västerås. Uthyrningen innebär ett sammanlagt årligt hyresvärde på drygt 95 Mkr med en avtalstid om 20 år. Byggstart planeras till 2023.

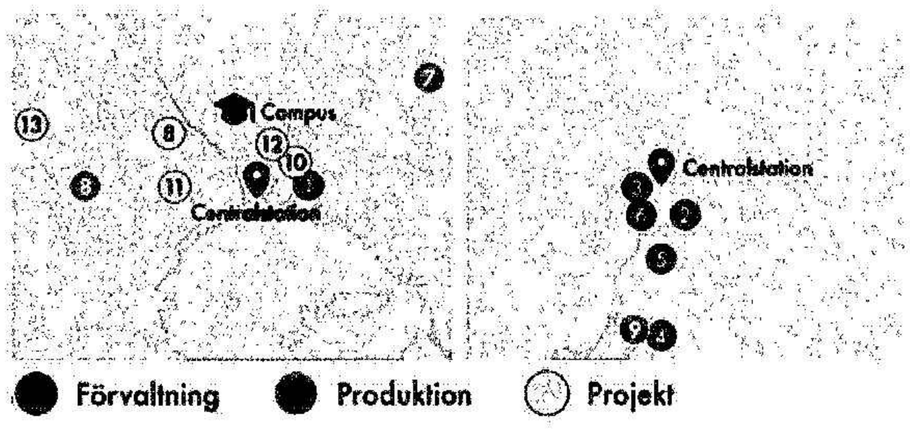
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Havsmannen 1	H, Sa	5 076	114
2 Gånsta 2:106	H	4 560	80
3 Galgvreten 3:7, 3:8	H	4 066	140
4 Bredsand 1:353	H	2 324	34
5 LSS Enköping 2	Sa	441	6
6 LSS Enköping 3	Sa	680	6
Summa		17 147	**380**
Pågående projekt			
7 Forntiden 2	H	6 747	155
8 Kornknarren 2	H	2 463	62
9 Bredsand 1:282	Sa	1 350	–
10 Förseglet 9, lott D	H	5 420	145
11 Juliana 8	St	975	45
12 Ångpannan 12	Sa	21 250	–
Summa		38 205	**407**
Totalt		**55 352**	**787**

Andel av fastighets- och projektportfölj



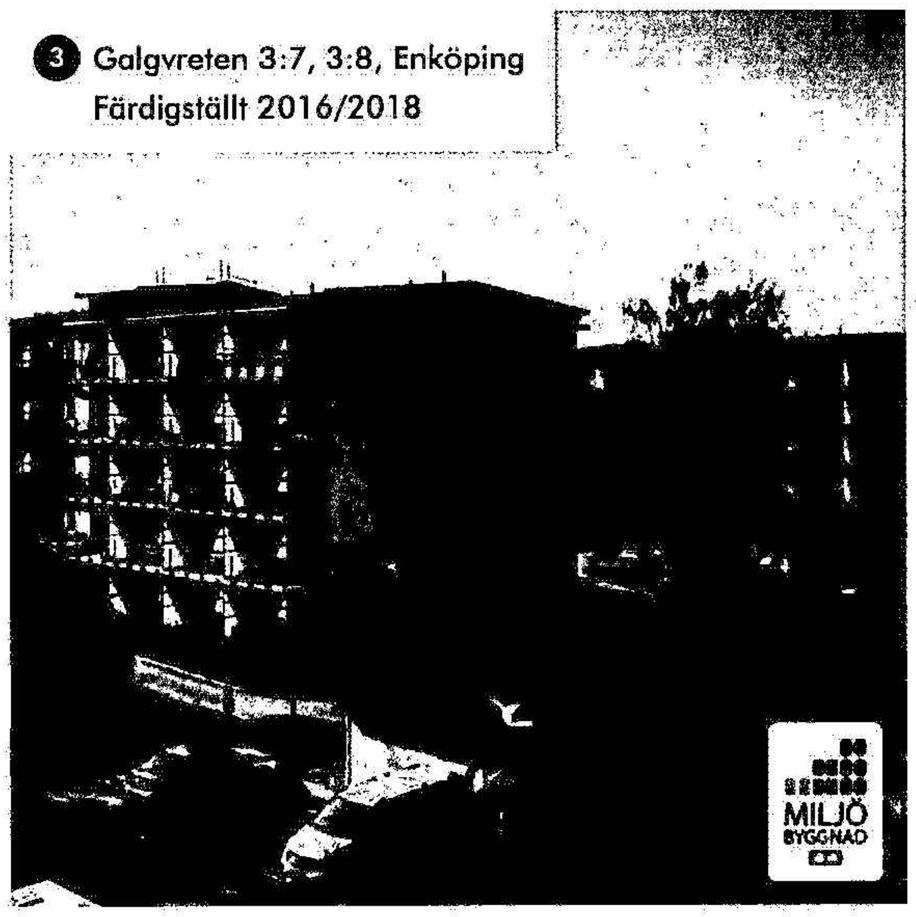
K2A:s fastighetsbestånd i Västerås och Enköping



20230508111846

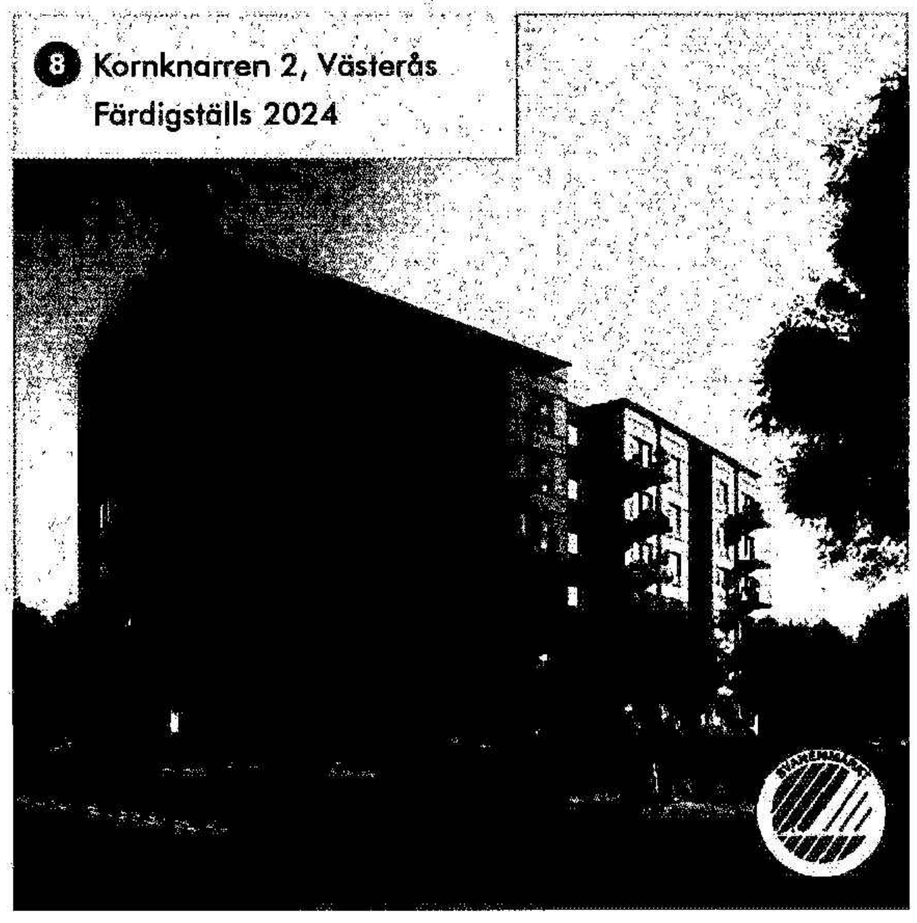












Visby

I Visby förvaltar K2A 278 studentbostäder och driver dessutom två projekt om 251 studentbostäder. Visby är en ny ort för K2A under 2022 och står för fem procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Visby

Gotland med 61 000 invånare är Sveriges 39:e största kommun och i regionen råder bostadsbrist för såväl hyresbostäder som studentbostäder.

Därför finns K2A i Visby

K2A har etablerat verksamhet i Visby eftersom bolaget har som strategi att vara rikstäckande avseende studentbostäder och i Visby råder stor brist på studentbostäder. Uppsala Universitet med campus Gotland har cirka 6 000 studenter.

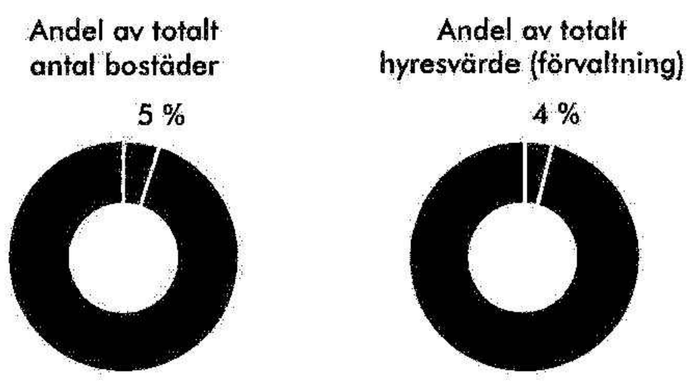
Händelser under 2022

I februari beviljades K2A bygglov av 74 tillfälliga studentbostäder som stod klara för inflytt till höstterminen 2022. När en ny detaljplan vunnit laga kraft, som möjliggör uppförandet av permanenta studentbostäder på fastigheten, kommer de 74 tillfälliga studentbostäderna att monteras ned och ersättas av 150 permanenta bostäder som ska uppföras på samma fastighet. I juli förvärvade K2A 204 studentbostäder från Gotlandshem med en uthyrningsbar yta om 5 203 kvm och ett hyresvärde på 10,2 Mkr.

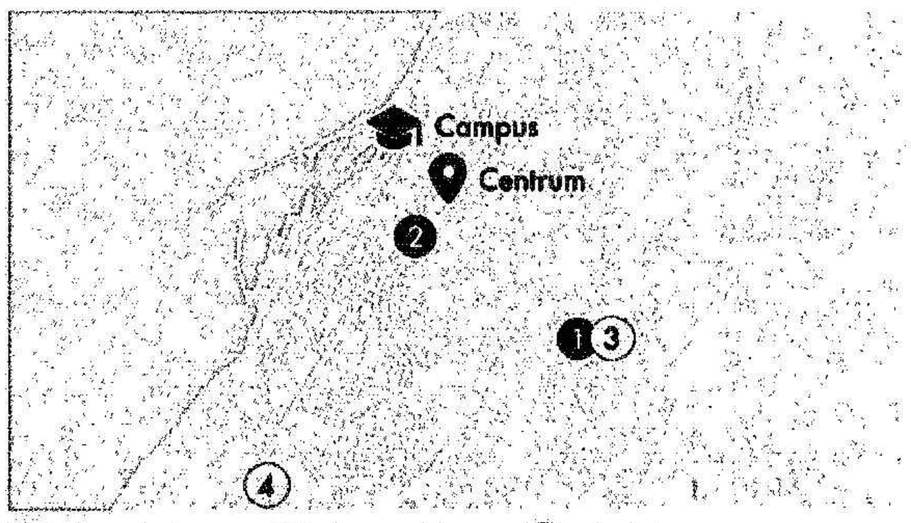
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
❶ Korpralen 1, etapp 1	St	1 850	74
❷ Rekylen 1, Järnvägen 6 & 7	St	5 203	204
Summa		**7 053**	**278**
Pågående projekt			
③ Korpralen 1	St	1 634	76
④ Visborg 1:9 (del av)	St	3 763	175
Summa		**5 379**	**251**
Totalt		**12 450**	**529**

Andel av fastighets- och projektportfölj

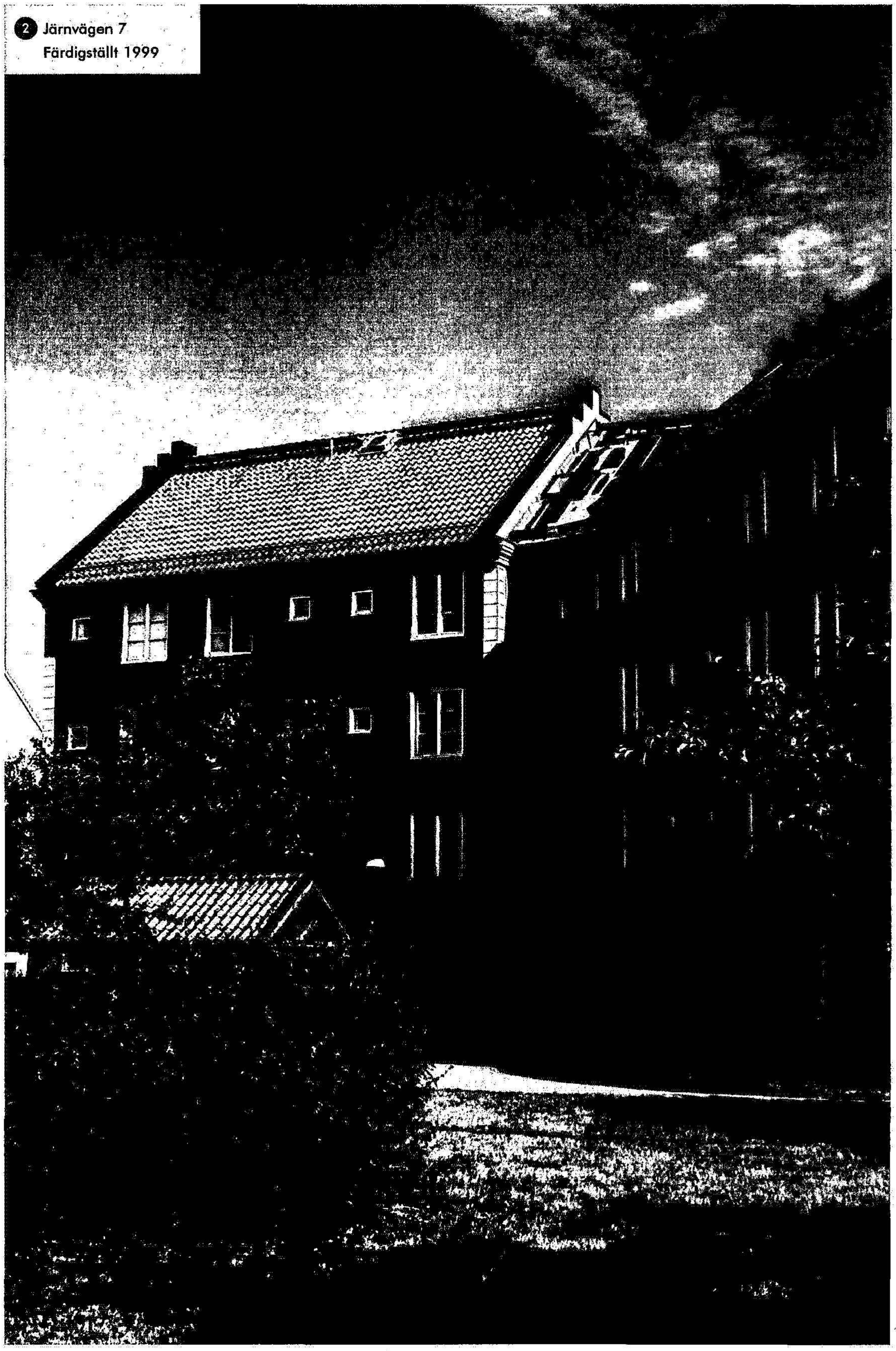


K2A:s fastighetsbestånd i Visby



20230508111847

2 Järnvägen 7
Färdigställt 1999



Lund

I Lund förvaltar K2A 160 studentbostäder och driver ett projekt med 98 hyresbostäder som förväntas färdigställas under andra kvartalet 2023. Sammantaget innebär det att Lunds andel av totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj uppgår till tre procent.

Om Lund

Lund är med 128 000 invånare Sveriges tolfte största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Lund är präglat av sitt universitet och tekniska högskola och ett flertal betydande företag är sprungna ur den akademiska forskningsmiljön. Det har påbörjats 10 300 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och 8 200 bostäder har färdigställts. Nyproduktionen har varit hög under den senaste femårsperioden men Boverkets marknadsundersökning visar att det råder fortsatt underskott av såväl studentbostäder som bostäder generellt.

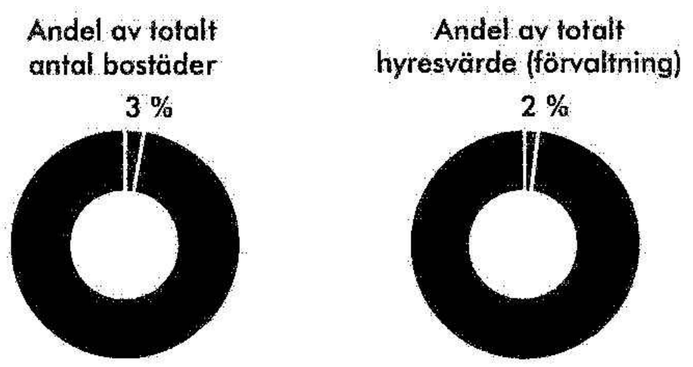
Därför finns K2A i Lund

K2A har etablerats i Lund eftersom K2A har som strategi att bli rikstäckande avseende studentbostäder. Lund tillhör Sveriges mest centrala orter för högre utbildning och Lunds universitet har 32 000 studerande, vilket gör det till Sveriges fjärde största lärosäte. Det innebär att Lund är en av K2A:s viktigaste marknader för studentbostäder.

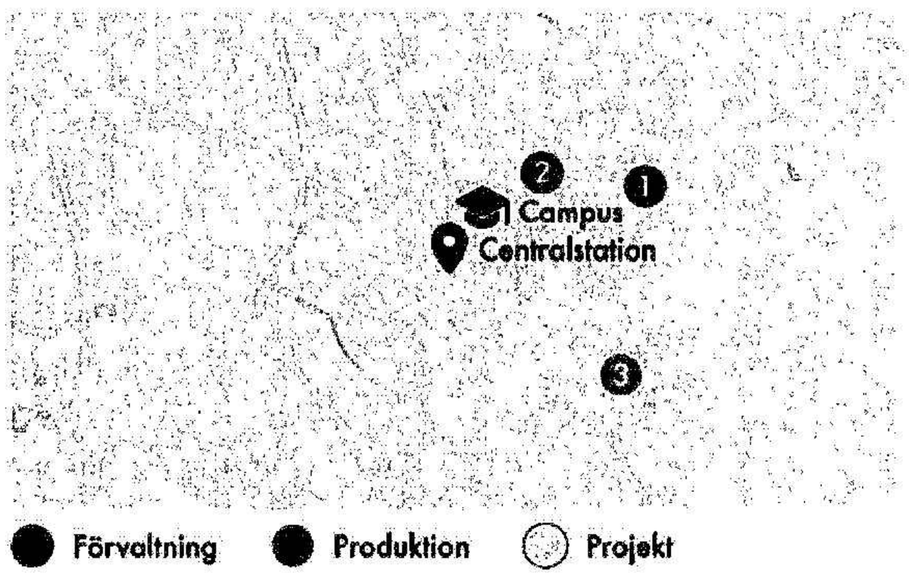
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
❶ Parasollet 1	St	2 564	120
❷ Helgonagården 5:12	St	1 136	40
Summa		**3 700**	**160**
Pågående projekt			
❸ Näcken 1	H	3 497	98
Totalt		**7 197**	**258**

Andel av fastighets- och projektportfölj



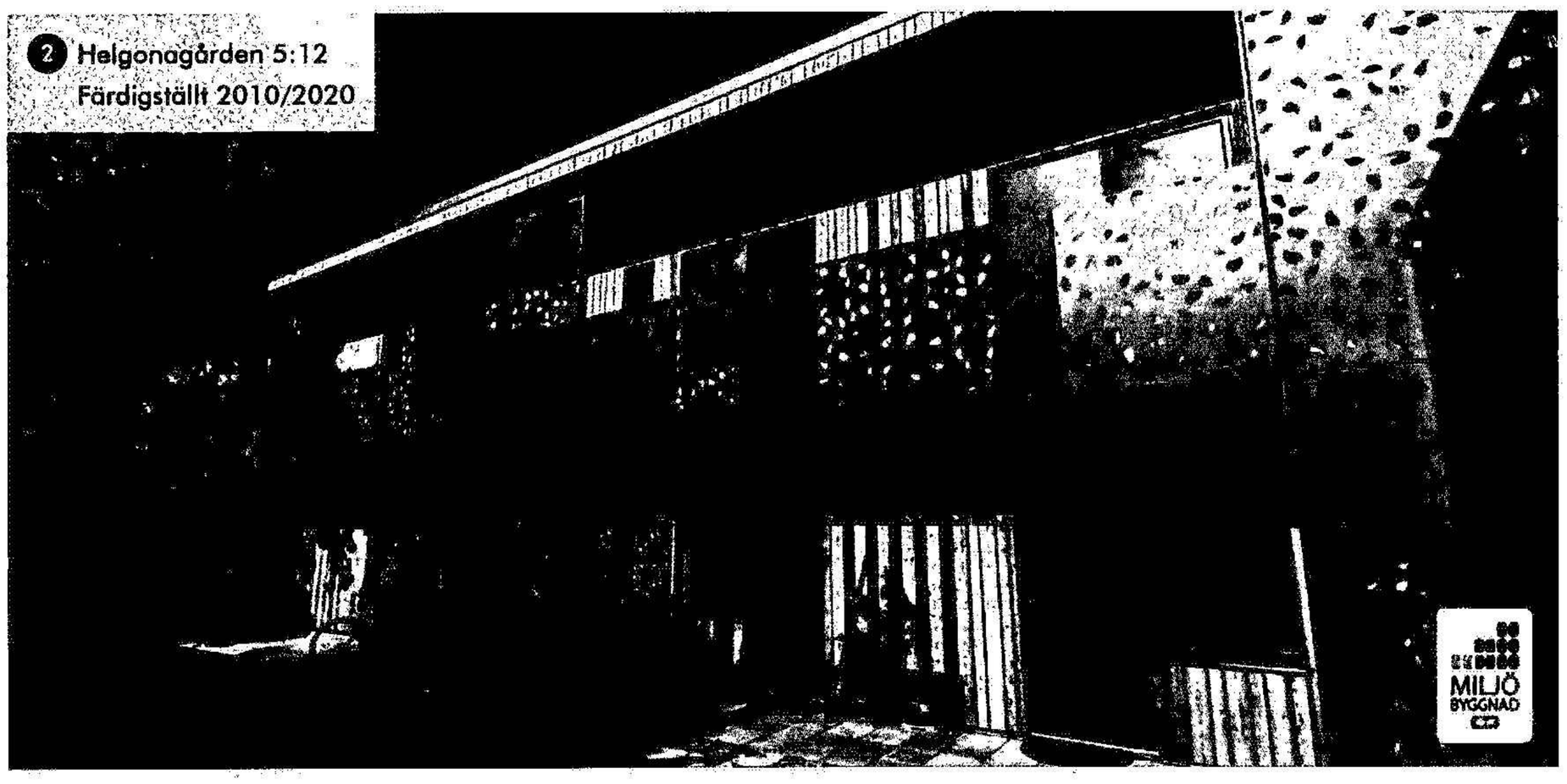
K2A:s fastighetsbestånd i Lund



20230508111848



1 Parasollet 4:2
Färdigställt 2



2 Helgonagården 5:12
Färdigställt 2010/2020



3 Näcken 1
Färdigställs 2023

Umeå

I Umeå förvaltar K2A en fastighet med 277 studentbostäder med attraktivt läge på Umeå universitets campusområde. K2A driver även ett projekt med 83 hyresbostäder. Bostäderna i Umeå motsvarar fyra procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Umeå

Umeå är med 132 000 invånare norra Sveriges folkrikaste kommun och Sveriges elfte största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än riksgenomsnittet. Det har påbörjats 10 100 bostäder och färdigställts 7 800 bostäder i kommunen under de senaste tio åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på såväl student- som hyresbostäder.

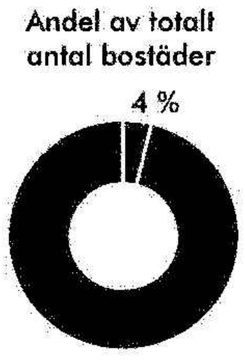
Därför finns K2A i Umeå

K2A har etablerat verksamhet i Umeå eftersom det finns en stor efterfrågan på studentbostäder samtidigt som Umeå har ett av norra Sveriges starkaste näringsliv. Umeå universitet har 22 000 studerande, vilket gör det till Sveriges sjunde största lärosäte.

Förvaltningsobjekt och pågående projekt

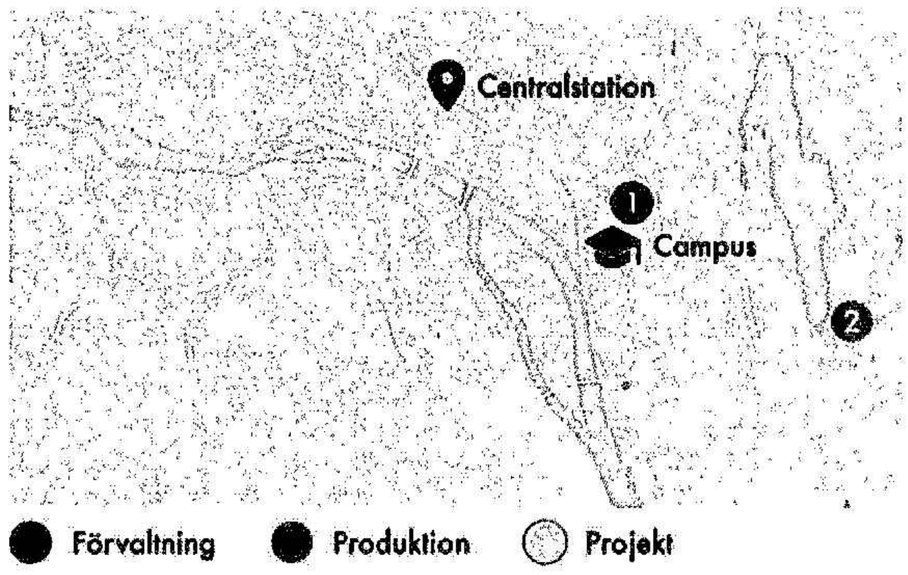
Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
❶ Liljansberget (Roten 1)	St	6 141	277
Pågående projekt			
❷ Äppellunden 1	H	3 852	83
Totalt		**9 993**	**360**

Andel av fastighets- och projektportfölj



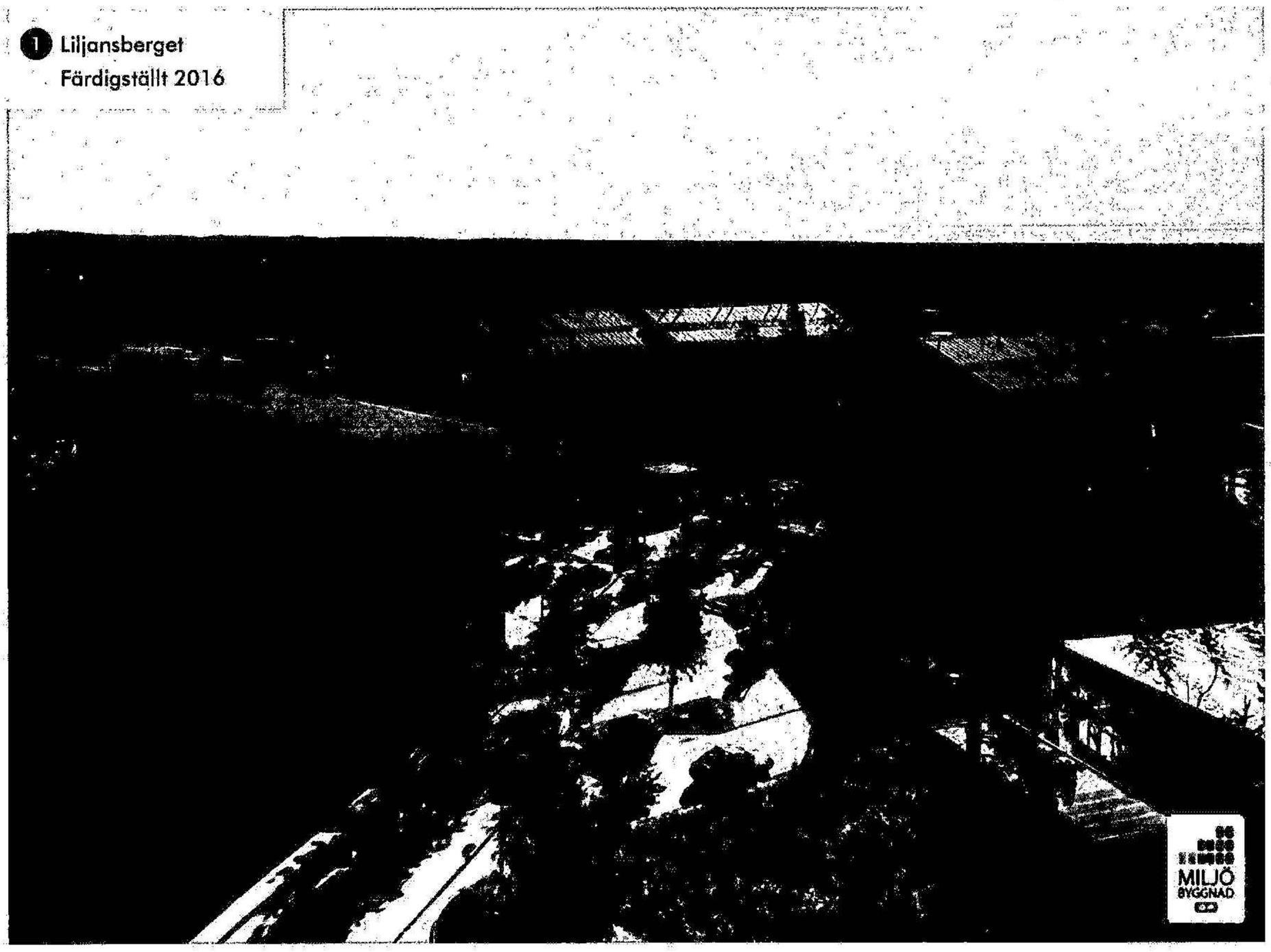


K2A:s fastighetsbestånd i Umeå

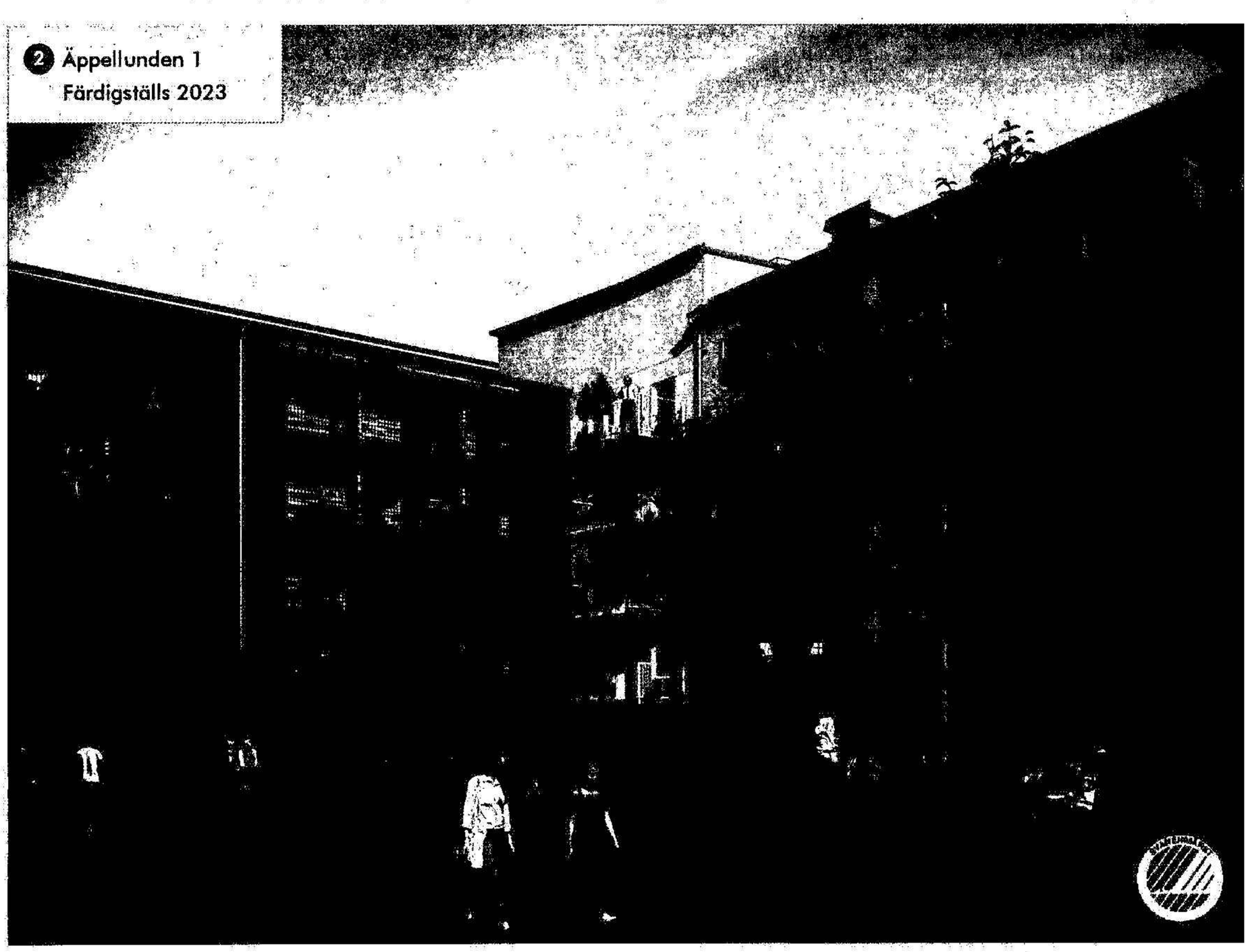


2023050811849

1 Liljansberget
Färdigställt 2016



2 Äppellunden 1
Färdigställs 2023



Uppsala

I Uppsala förvaltar K2A tre samhällsfastigheter med totalt 16 LSS-bostäder och driver ett pågående projekt med 216 hyresbostäder inklusive ett LSS-boende. K2A blev under året utsedd av Uppsala kommun till ankarbyggare för den nya stadsdelen Västra stadsdelsnoden vilket innebär möjlighet att få markanvisningar för cirka 200 hyresbostäder. K2A äger tillsammans med SBB en projektfastighet för utvecklande av totalt 286 studentbostäder. Sammantaget innebär det att Uppsalas andel av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj uppgår till fyra procent.

Om Uppsala

Uppsala är med 242 000 invånare Sveriges fjärde största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats över 22 000 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och 15 000 bostäder har färdigställts. Nyproduktionen har varit hög under den senaste femårsperioden men Boverkets marknadsundersökning visar att det råder fortsatt underskott av såväl studentbostäder som bostäder generellt. K2A förvaltar även kvarteret Hydra med 108 studentbostäder intill Sveriges Lantbruksuniversitet åt Akademiska Hus.

Därför finns K2A i Uppsala

K2A har etablerat verksamhet i Uppsala eftersom K2A har som strategi att bli rikstäckande avseende studentbostäder. Uppsala tillhör Sveriges mest centrala orter för högre utbildning och Uppsala universitet har mer än 35 000 studerande och över 5 000 lärare och forskare. Uppsala är därför en av K2A:s viktigaste marknader.

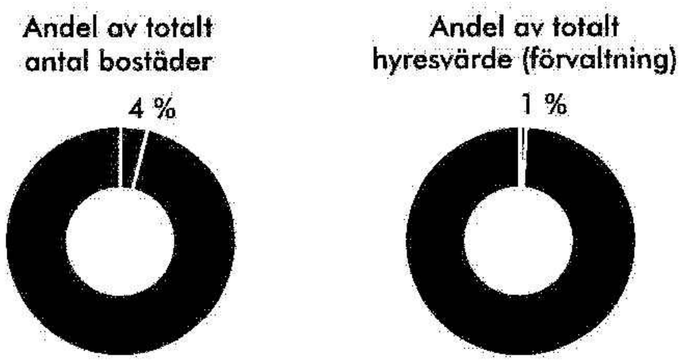
Händelser under 2022

I april utsågs K2A till ankarbyggare för samhällsbyggnadsprojektet Västra stadsdelsnoden i Uppsala. Genom att utses till ankarbyggare får K2A ett optionsavtal som ger ensamrätt att förhandla med Uppsala kommun om markanvisning för cirka 200 bostäder. Det är första gången i K2A:s historia som bolaget utses till ankarbyggare. Uppdraget innebär att K2A kommer att stödja kommunens organisation under initiering, planläggning och genomförande av projektet.

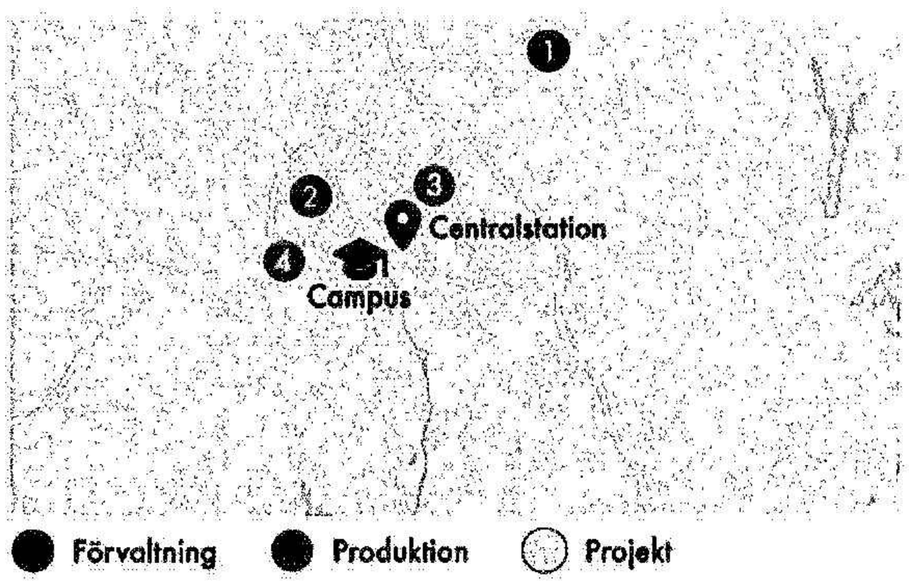
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
❶ LSS Uppsala	Sa	840	10
❷ LSS Uppsala 2	Sa	510	6
Summa		**1 350**	**16**
Pågående projekt			
❸ Sala backe 50:1, 50:2	H	11 350	216
❹ Flogsta 22:3	St	9 360	143
Summa		**20 710**	**359**
Totalt		**22 060**	**375**

Andel av fastighets- och projektportfölj



K2A:s fastighetsbestånd i Uppsala



20230508111850





Karlstad

I Karlstad förvaltar K2A tre fastigheter med totalt 416 studentbostäder. K2A avser även att utveckla 88 hyresbostäder. Sammantaget motsvarar det fem procent av det totala antalet bostäder i K2A:s totala fastighets- och projektportfölj.

Om Karlstad

Karlstad är med 96 000 invånare Sveriges 23:e största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än riksgenomsnittet. Det har påbörjats 7 100 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och 5 300 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans på studentbostäder men underskott på hyresbostäder.

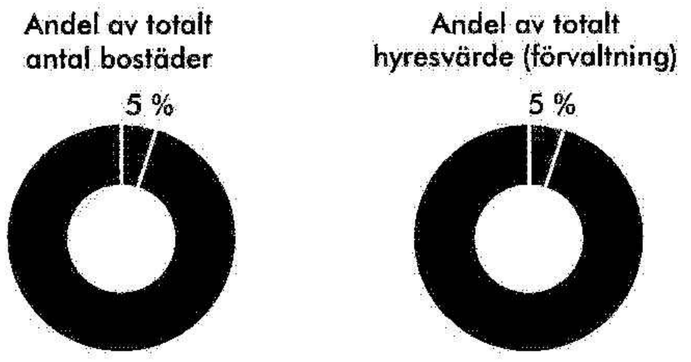
Därför finns K2A i Karlstad

K2A har etablerat verksamhet i Karlstad eftersom efterfrågan på bostäder är stor och staden har ett universitet. Karlstad universitet har 12 000 studenter vilket bidrar till en god efterfrågan på studentbostäder.

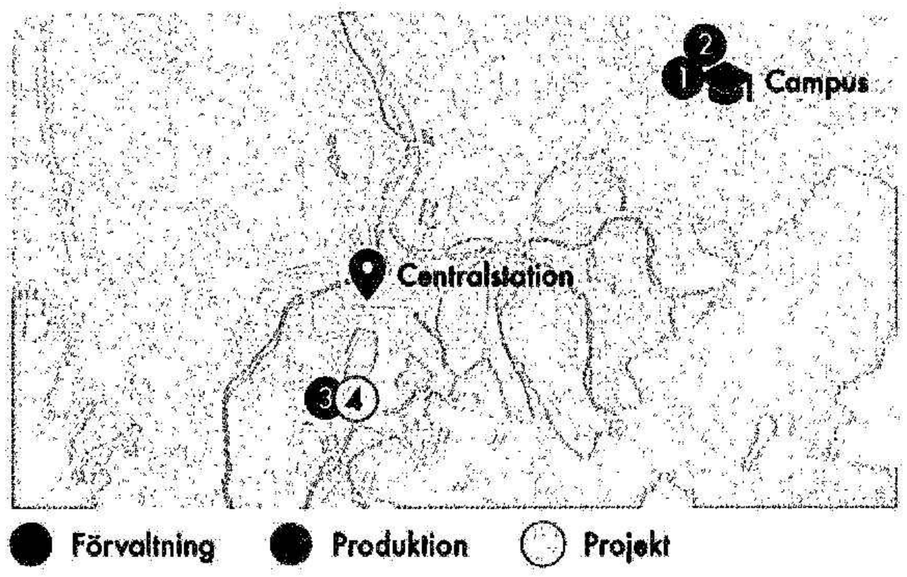
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
❶ Kronokassören 3	St	2 635	122
❷ Ukulelen 1	St	5 294	248
❸ Harklövern 1, etapp 1	St	1 058	46
Summa		**8 987**	**416**
Pågående projekt			
❹ Harklövern 1, etapp 2	H	3 282	88
Totalt		**12 269**	**504**

Andel av fastighets- och projektportfölj



K2A:s fastighetsbestånd i Karlstad



20230508111851

1 **Kronokassören 3**
Färdigställt 2017



2 **Ukulelen 1**
Färdigställt 2016

Luleå

I Luleå har K2A två pågående projekt avseende byggnation av sammanlagt 210 hyresbostäder i stadsdelen Kronan. Sammantaget motsvarar det två procent av det totala antalet bostäder i K2A:s totala fastighets- och projektportfölj.

Om Luleå

Luleå är med 79 000 invånare Sveriges 29:e största kommun med en befolkningsökning som har varit lägre än för riksgenomsnittet. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans på studentbostäder men underskott på hyresbostäder generellt.

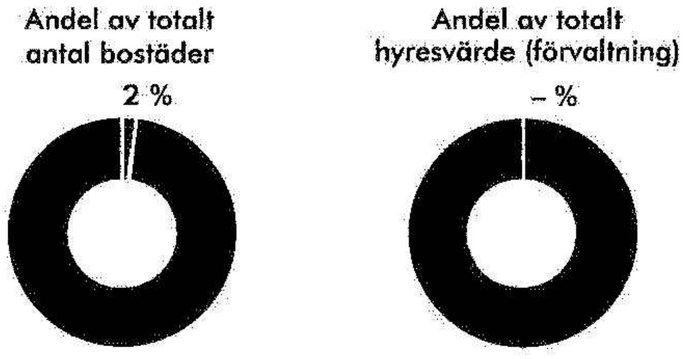
Därför finns K2A i Luleå

Luleå är en av Norrlands starkaste tillväxtkommuner och i regionen pågår flera stora näringslivssatsningar inom bland annat stål- och verkstadsindustrin som innebär stort behov av arbetskraft och därmed bostäder under de kommande åren. Luleå är en populär studentstad och Luleå tekniska universitet har 11 000 studenter, vilket gör det till Sveriges elfte största lärosäte.

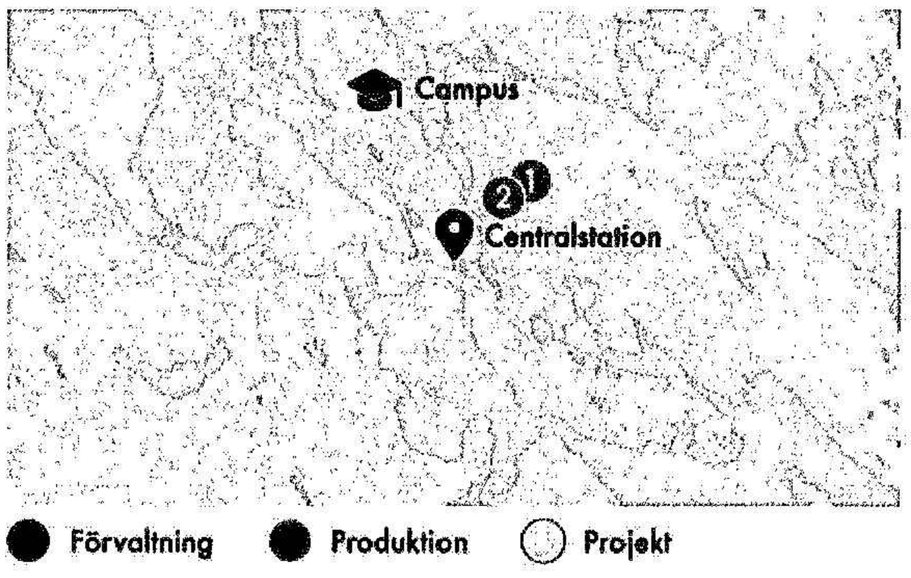
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Pågående projekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
❶ Glidet 1	H	4 600	95
❷ Vallan 1	H	5 400	115
Totalt		**10 000**	**210**

Andel av fastighets- och projektportfölj

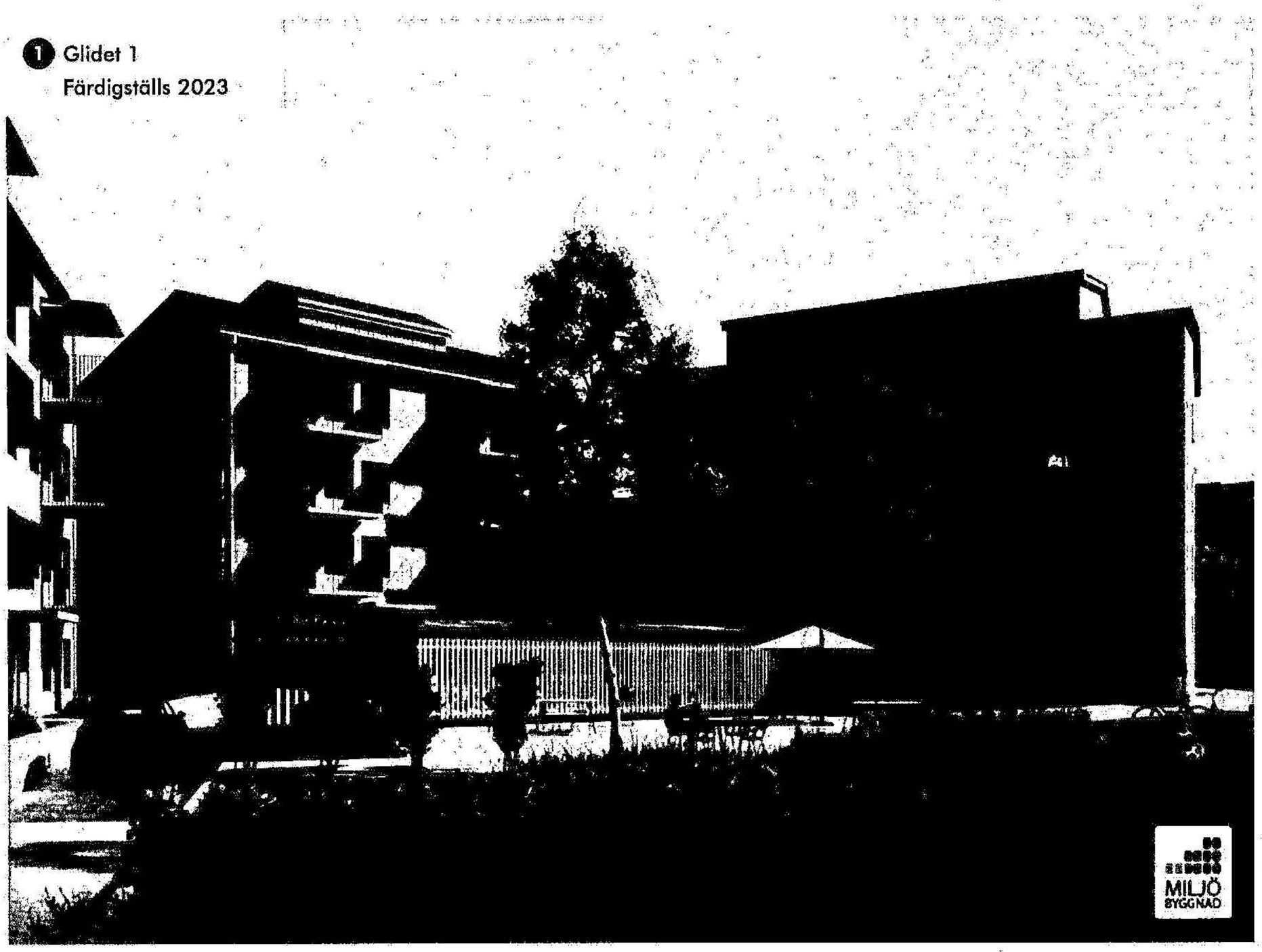


K2A:s fastighetsbestånd i Luleå

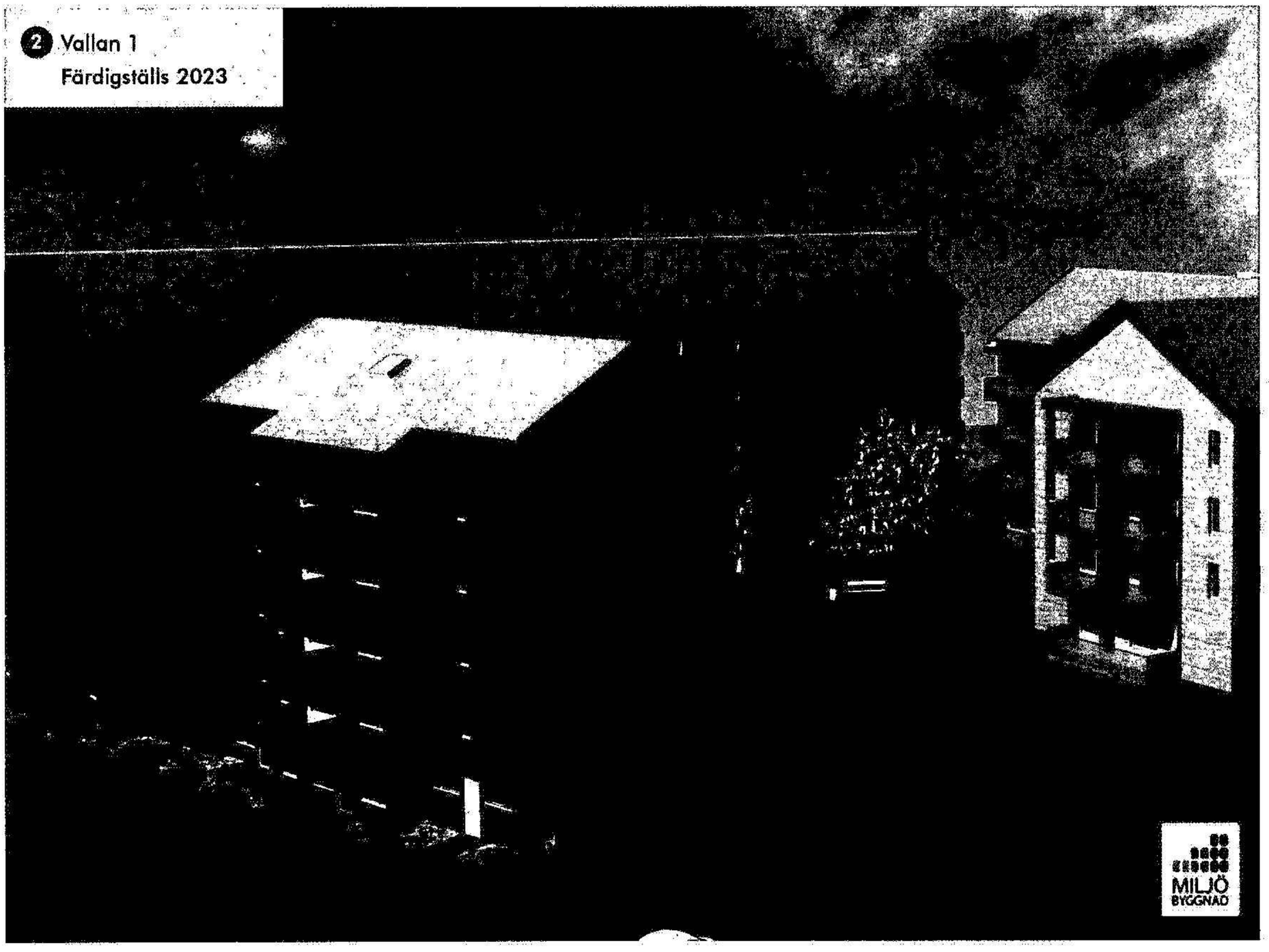


20230508111852

1 Glidet 1
Färdigställs 2023



2 Vallan 1
Färdigställs 2023



Linköping

I Linköping har K2A ett pågående projekt under produktion med 90 studentbostäder och 22 trygghetsbostäder. Sammantaget motsvarar det en procent av det totala antalet bostäder i K2A:s totala fastighets- och projektportfölj.

Om Linköping

Linköping är med 167 000 invånare Sveriges femte största kommun med en befolkningsökning som har varit mindre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 10 100 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och 9 100 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på studentbostäder såväl som på hyresbostäder generellt.

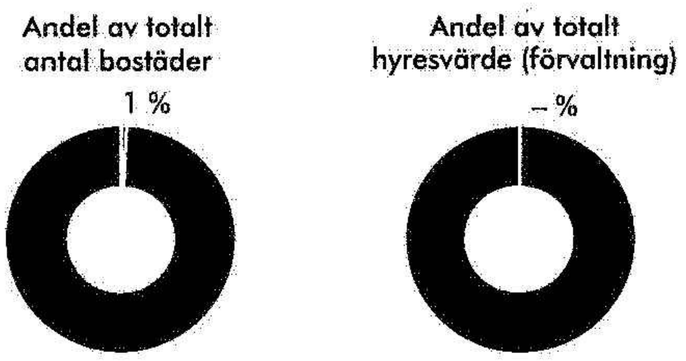
Därför finns K2A i Linköping

Linköping är en expansiv industriregion med ett flertal företag med teknisk inriktning. Linköping är vidare en av de större universitetsstäderna med 25 000 studenter. K2A:s pågående projekt på fastigheten Intervallet ligger i Vallastaden som är en av Sveriges mest innovativa stadsdelar som invigdes under bo- och samhällsexpo Vallastaden 2017. Under kort tid har ett 40-tal aktörer byggt 1 000 bostäder och skapat en tät, grön och blandad stadsdel med nya arkitektoniska inslag och innovativa lösningar.

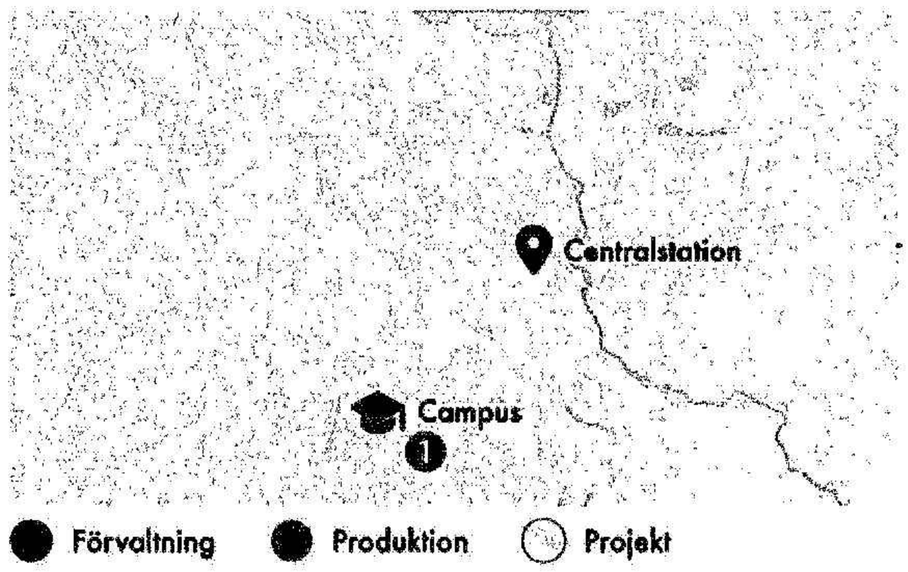
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Pågående projekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
❶ Intervallet 7-9	St, Sa	3 177	112
Totalt		3 177	112

Andel av fastighets- och projektportfölj

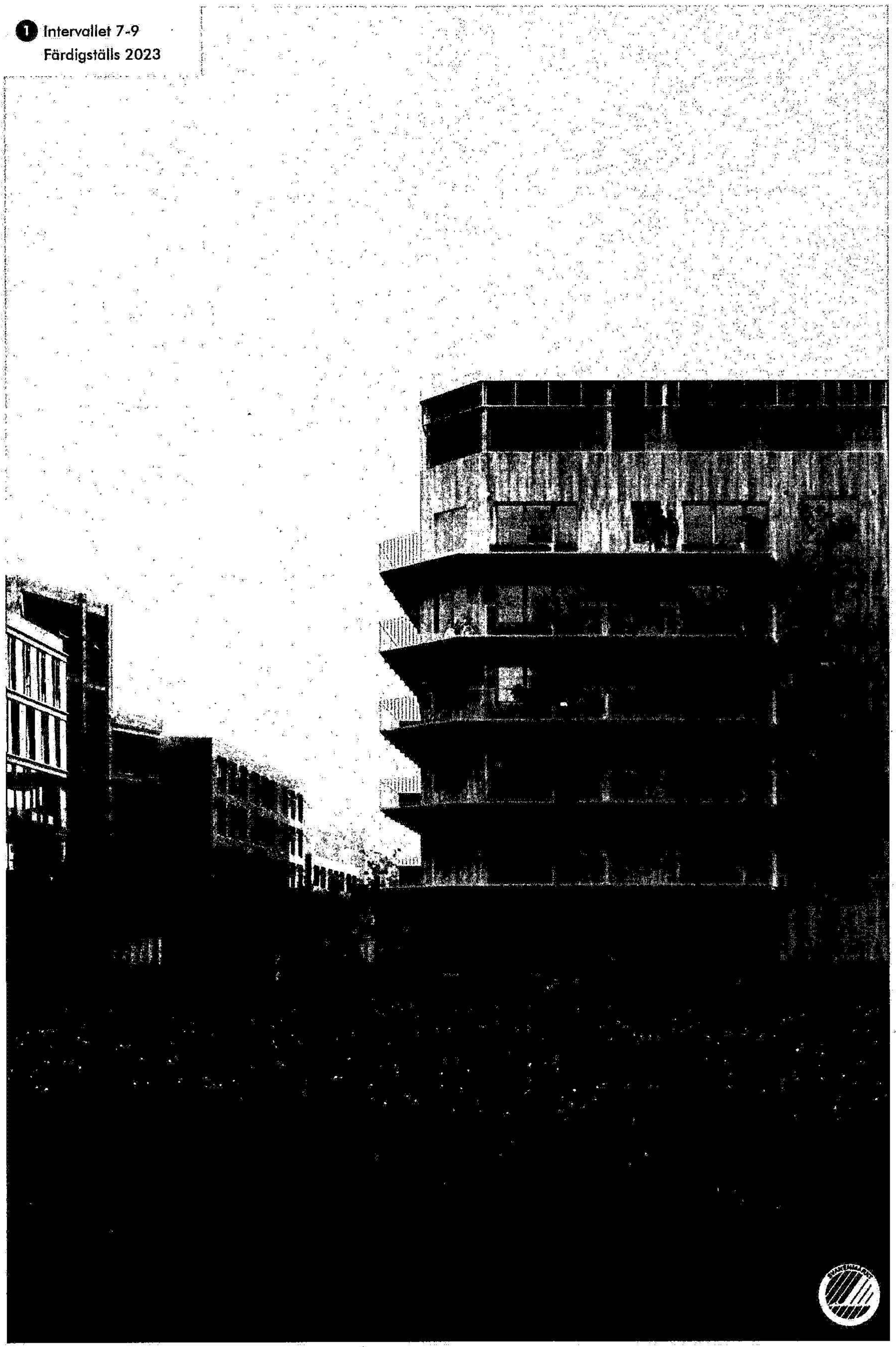


K2A:s fastighetsbestånd i Linköping



20230508111853

1 **Intervallet 7-9**
Färdigställs 2023



Kiruna

I Kiruna förvaltar K2A fastigheten Jägarskolan med 72 studentbostäder samt Rymdcampus, som är en samhällsfastighet med Institutet för Rymdfysik (IRF) och Luleå tekniska universitet som hyresgäster. Kiruna står för en procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Kiruna

Kiruna är med över 22 000 invånare Sveriges 115:e största kommun med en befolkning som under de senaste tio åren legat stabilt. Nyproduktionen har varit låg under en lång period men har ökat under senare år. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans för studentbostäder men i övrigt bostadsbrist.

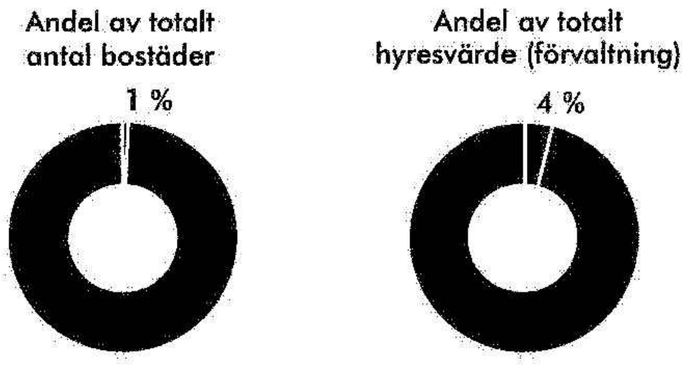
Därför finns K2A i Kiruna

K2A har etablerat verksamhet i Kiruna med anledning av att en stor del av centrala Kiruna flyttas och befintliga bostäder ska ersättas av nya bostäder. Efterfrågan på nya bostäder förväntas vara stor under lång tid. K2A:s fastighet Jägarskolan ligger endast ett fåtal kilometer från det nya Kiruna Centrum.

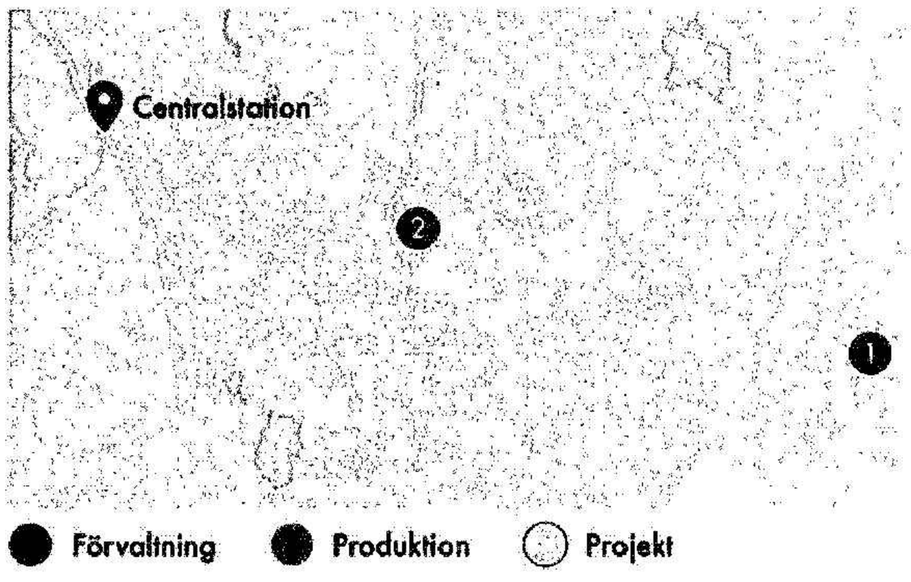
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
❶ Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Sa	8 038	–
❷ Jägarskolan 8:6	St	1 646	72
Totalt		**9 684**	**72**

Andel av fastighets- och projektportfölj



K2A:s fastighetsbestånd i Kiruna

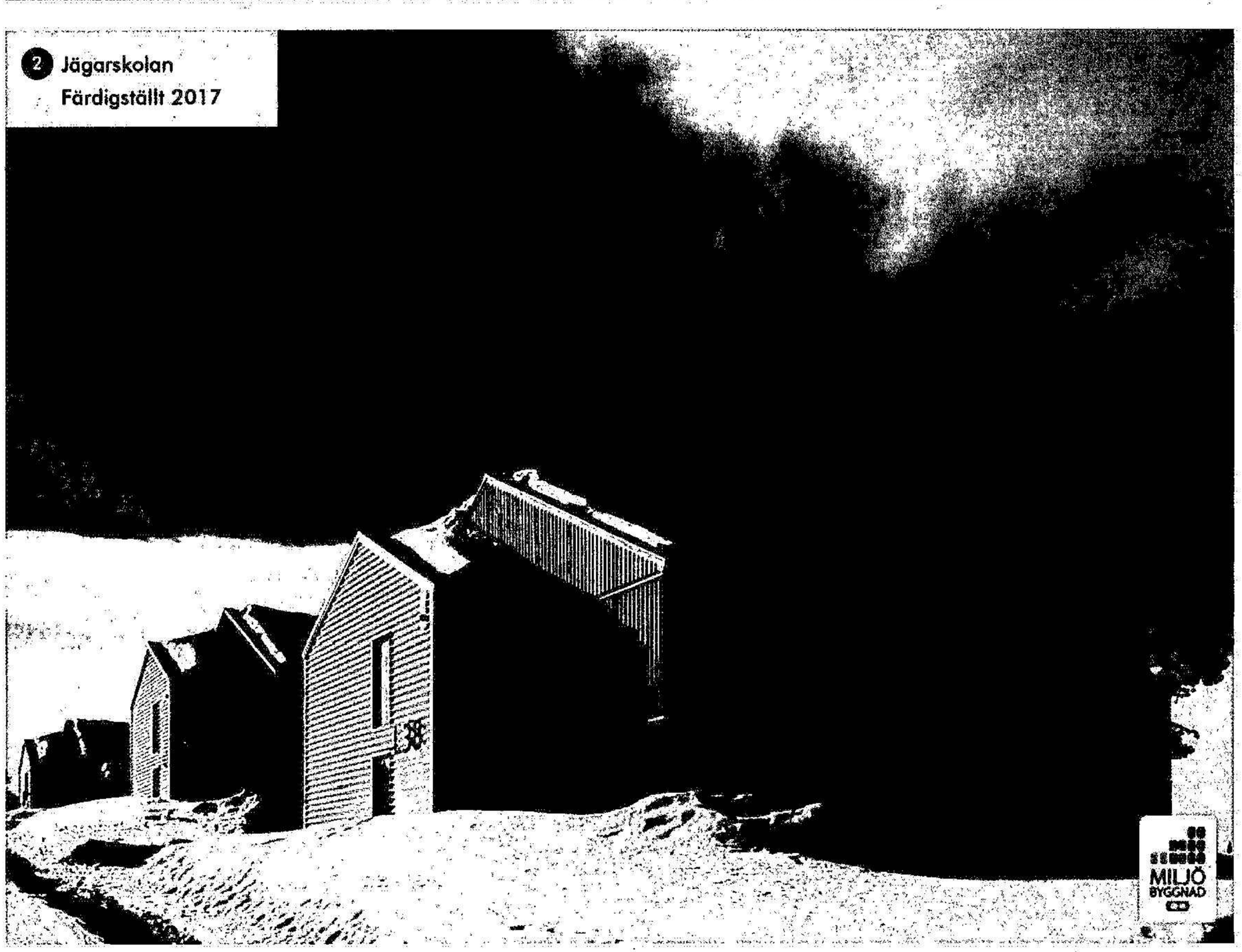


20230508111854

1 Rymdcampus
Färdigställt 2000



2 Jägarskolan
Färdigställt 2017



Övriga samhällsfastigheter

K2A förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter med låg motpartsrisk och långa hyreskontrakt, vilket innebär stabila kassaflöden under lång tid. Samhällsfastigheterna utgör därmed ett bra komplement till beståndet av hyres- och studentbostäder.

Om samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är en benämning på fastigheter där hyresgästerna är offentliga aktörer eller bedriver skattefinansierad verksamhet inom exempelvis skola, vård och omsorg. Den absolut största ägaren av samhällsfastigheter i Sverige är den offentliga sektorn även om en rad privata aktörer etablerat sig med inriktning på samhällsfastigheter under det senaste decenniet. De privata aktörernas etablering är en effekt av att ett stort antal förvärv av samhällsfastigheter från regioner och kommuner samt betydande nybyggnation av privata fastighetsbolag.

Efterfrågan på samhällsfastigheter styrs i stor utsträckning av befolkningstillväxt och demografisk fördelning. Sveriges demografi präglas av en åldrande befolkning, ökande barnkullar och invandring och således ökar efterfrågan på lokaler för skola, vård och omsorg. K2A erhåller ofta mark för produktion av bostäder och samhällsfastigheter via kommunal markanvisning. Bolaget har etablerat goda kontakter med företrädare för kommuner över hela landet, vilket skapar möjligheter till förtroendefull samverkan för att bygga och erbjuda fler bostäder och lokaler för skattefinansierade verksamheter till kommuninvånarna.

Därför investerar K2A i samhällsfastigheter

K2A investerar i samhällsfastigheter då lokaler för skola, vård och omsorg ingår som en naturlig del av hyresbostadsbyggande i nya stadsdelar, men även för att det innebär långa hyresavtal, begränsad motpartsrisk och stabila kassaflöden.

Offentligt finansierade hyresgäster är stabila och kreditvärdiga. Uthyrningsgraden i samhällsfastigheter är hög och möjligheten till längre avtal är större än för andra delmarknader. Det har varit, och fortsatt är, en stigande efterfrågan på samhällsfastigheter och det utgör ett bra komplement till K2A:s fokus på hyres- och studentbostäder. De allra flesta kommuner är i behov av LSS-boenden och stora delar av denna nyproduktion väntas tillfalla den privata marknaden. Efterfrågan på nya samhällsfastigheter finns både hos kommuner och privata operatörer och projekten drivs i tätt samarbete med hyresgästen som vanligtvis tecknar hyresavtal innan byggnation påbörjas.

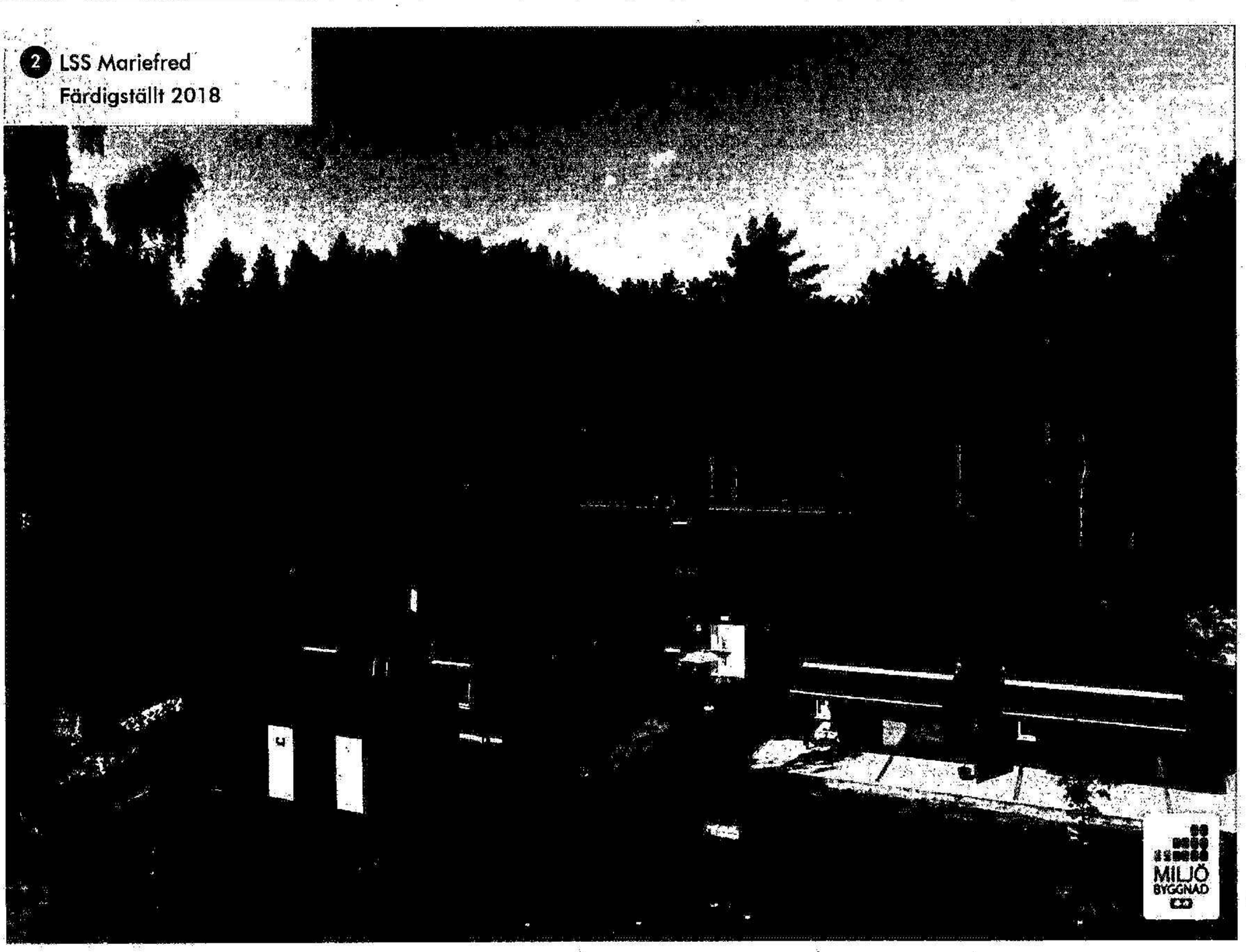


20230508111855

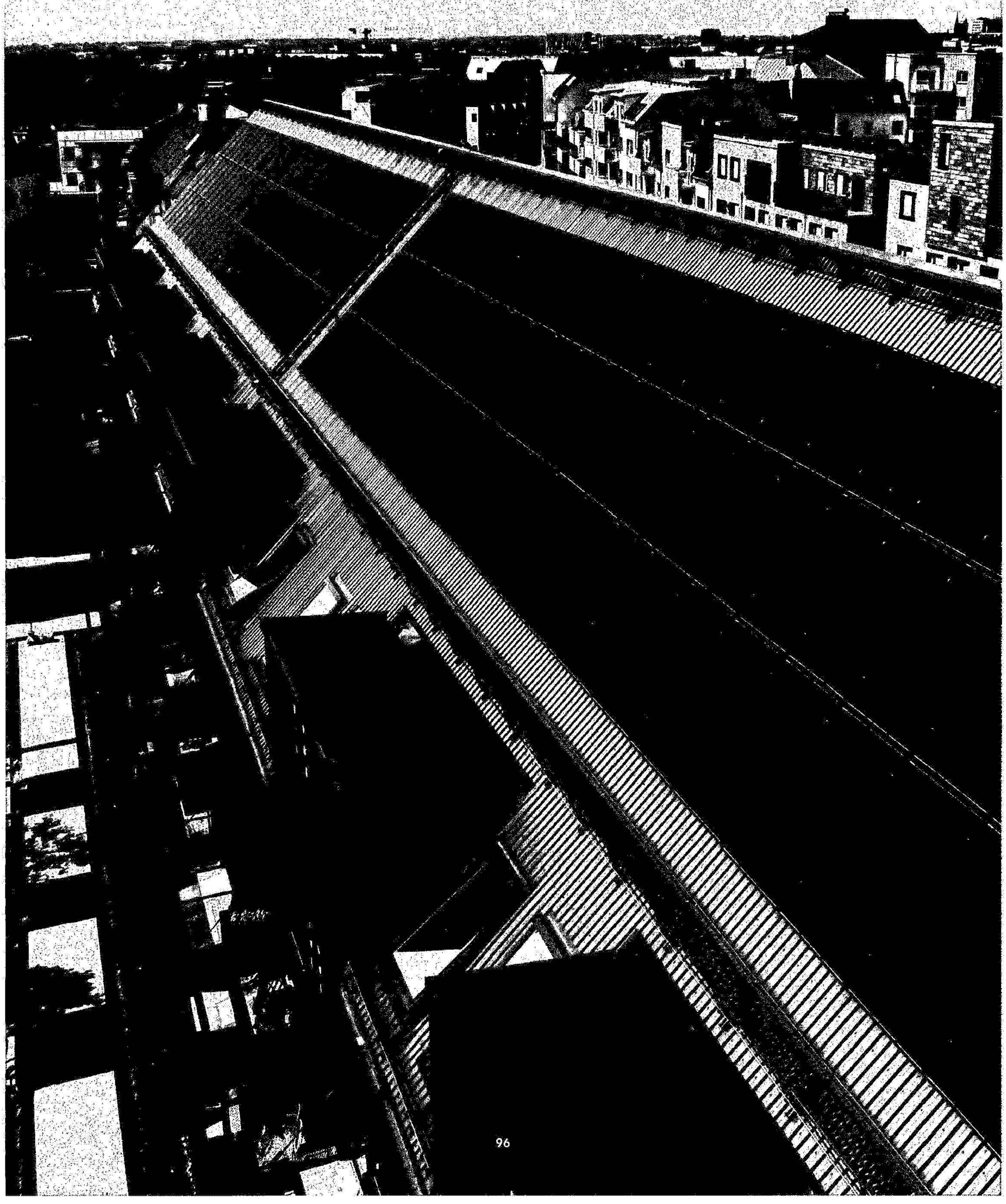
1 LSS Strängnäs
Färdigställt 2018



2 LSS Mariefred
Färdigställt 2018



Solpanelerna på Parasollet i Lund försörjer både en stor del av fastigheten och elbilspoolen med el.



20230508111856

Fastigheternas värdering

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut med hjälp av externa fastighetsvärderare. Kvartal ett och tre genomförs översiktliga värderingar, kvartal två och fyra sker fullständiga värderingar. Värderingar upprättas i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC).

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av nuvärdet av fastighetens bedömda framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter. Såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration, varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter. Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader.
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske först när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Indata för värdering till verkligt värde, procent	
Bostäder	
Diskonteringsränta	5,9
Direktavkastningskrav	3,7
Samhällsfastigheter	
Diskonteringsränta	7,6
Direktavkastningskrav	5,4

Känslighetsanalyser värdeförändringar[1]

Känslighetsanalys 1

Värdeförändring, %	-10	-5	+5	+10
Värdeförändring, Mkr	-1 015	-507	507	1 015
Belåningsgrad, %	70,3	66,9	61,0	58,4

Känslighetsanalys 2

Mkr		Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 20	+/- 267
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 20	-/+ 267
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 2	-/+ 65
Diskonteringsränta	+/- 1 pe	-/+ 79	-/+ 812
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1 pe	-/+ 77	-/+ 1 517

Väsentlig icke observerbar indata till värdering till verkligt värde[1]

	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 681	3 256
Aktuell hyra, kr/kvm	1 919	2 352
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,6	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,3	1,5
Aktuell vakans, %	4,6	2,0
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	2 193	2 282
Diskonteringsränta, %	7,6	5,9
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,4	3,7

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Finansiering

Finansiering och finanspolicy

Den finansiella verksamheten i K2A bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Finanspolicyn ska reglera möjligheter till extern finansiering av K2A:s verksamhet och dess underliggande fastigheter. K2A ska ha en begränsad finansiell risk. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. K2A:s övergripande finansiella riskbegränsningar avser:

Finansiella riskbegränsningar	Riskbegränsning	Utfall 2022
Belåningsgrad	Inte långsiktigt överstiga 70 %	64,7 %
Räntetäckningsgrad	Inte långsiktigt understiga 1,5 ggr	1,8 ggr

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 december 2022 tillgångar till ett värde om 11 341,7 Mkr (9 563,2), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 10 149,7 Mkr (8 458,4). Likvida medel uppgick per balansdagen till 298,0 Mkr (379,2). Eget kapital uppgick per balansdagen till 2 986,1 Mkr (2 906,2) och inkluderar under 2021 emitterade hybridobligationer om 450,0 Mkr.

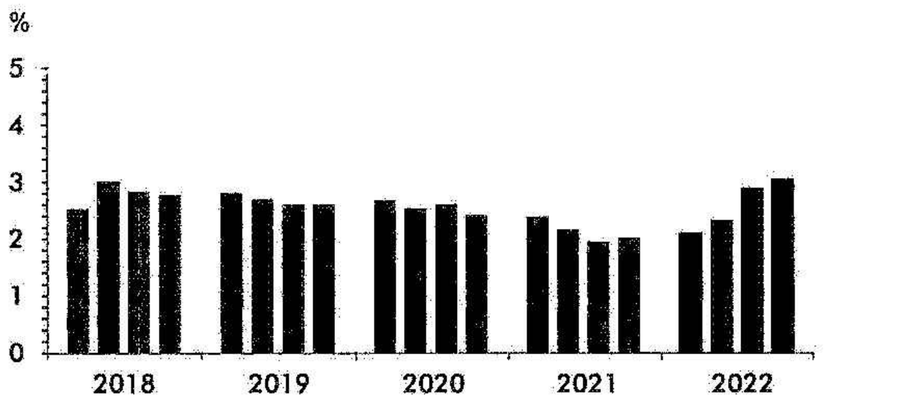
Räntebärande skulder

K2A hade den 31 december 2022 räntebärande skulder (inklusive periodiserade upplåningkostnader) om 7 358,9 Mkr (5 822,7), vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 1 536,2 Mkr under året. Belåningsgraden netto för koncernen uppgick till 63,8 procent (59,0). Den genomsnittliga räntenivån har under året stigit till 3,06 procent (2,02). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

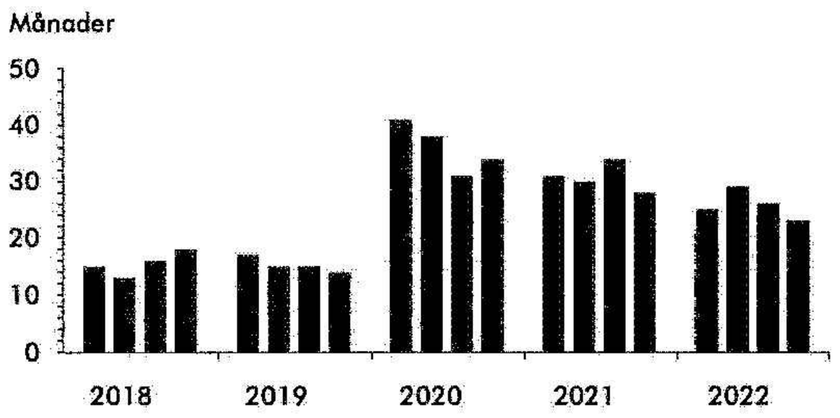
Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 23 månader (28) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 23 månader (27). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid årets utgång till 80,1 Mkr (54,0). Periodiserade upplåningskostnader om 15,6 Mkr (20,5) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Den 18 mars 2022 emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 300 Mkr under bolagets MTN-program. Obligationerna har en löptid om 2 år och 9 månader och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 440 baspunkter med slutgiltigt förfall den 18 december 2024.

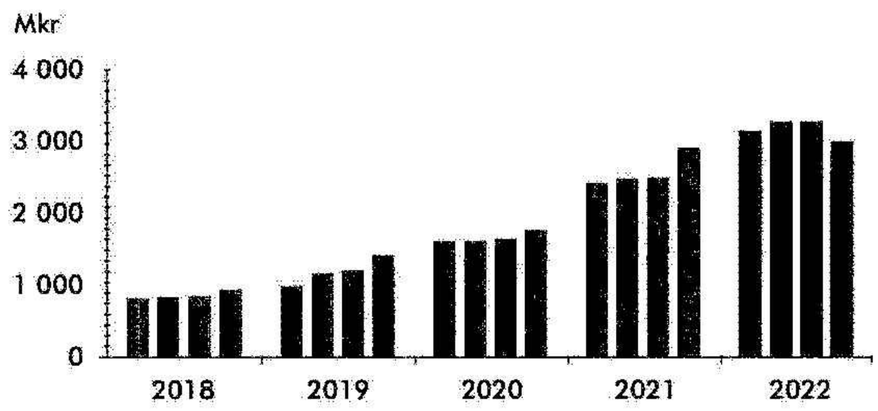
Genomsnittlig ränta



Räntebindningstid



Eget kapital



20230508111857

Lån

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2022

	Räntebindning		Kapitalbindning		
Förfalloår	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
Rörlig ränta	2 818,6	4,68	–	–	–
2023	272,7	1,78	2 517,6	2 167,8	349,8
2024	622,5	1,52	2 036,5	1 885,9	151,2
2025	1 666,1	1,52	2 957,6	2 954,9	2,7
2026	1 503,9	2,89	303,9	303,9	–
2028	475,0	2,22	346,4	46,4	300,0
Summa/genomsnitt	**7 358,9**	**3,06**	**8 162,0**	**7 358,9**	**803,7**

Grön finansiering

Grön finansiering

K2A är en modern version av den gamla tidens byggmästare som bygger med omsorg och kvalitet för att det lönar sig i längden. K2A planerar och bygger bostäder och samhällsfastigheter för att äga och förvalta på lång sikt. Byggnationen sker med dagens möjligheter och nya hållbarhetsperspektiv. Hållbara digitala och flexibla lösningar är självklara i K2A:s verksamhet då det gynnar bolagets kunder, samhället, miljön och företagets utveckling. Det arbetet gör det möjligt för K2A att finansiera verksamheten grönt.

Grönt ramverk för aktier

Under 2020 lanserade K2A världens första ramverk för gröna aktier. Ramverket för den gröna aktien är verifierat av CICERO Shades of Green (CICERO). Ramverket underlättar för investerare att få en djupare insyn i bolagets hållbarhetsarbete samt ger dem en möjlighet att granska och jämföra bolags hållbara prestationer.

CICERO har i sin second opinion, som reviderats under 2022, klassat 74 procent av K2A:s hyresintäkter och 79 procent av K2A:s investeringar som gröna.

Det åligger K2A att årligen rapportera enligt det gröna ramverket. K2A rapporterar i enlighet med det gröna ramverket för aktier kvartalsvis i delårsrapporter och bokslutskommuniké och utfallet 2022 framgår av efterföljande sidor.

Nasdaq Green Equity Designation

Under 2022 förnyades K2A:s gröna märkning av bolagets aktier enligt Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av K2A:s omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten fortsätter att investera en betydande andel i gröna aktiviteter. För ansökan görs en kvalitativ bedömning av företagets anpassning till Nasdaq Green Equity Principles av en av Nasdaq godkänd granskare. För närvarande godkända granskare är CICERO Shades of Green och Moody's ESG Solutions.

Grönt ramverk för finansiering

K2A har emitterat gröna seniora icke säkerställda obligationer och gröna hybridobligationer. Obligationerna möjliggör finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter samt investeringar i energieffektiviseringar i befintliga fastigheter. I samband med den första emissionen 2020 upprättades ett finansiellt ramverk för gröna obligationer där CICERO tagit fram en second opinion. Inrättandet av det finansiella ramverket är en naturlig del av K2A:s profil som ett hållbart företag, och gör det möjligt för K2A att ytterligare fokusera på att uppnå en positiv miljöpåverkan i sin verksamhet.

Den 18 mars 2022 emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 300 Mkr under bolagets existerande MTN-program. Obligationerna har en löptid om 2 år och 9 månader och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 440 baspunkter och slutgiltigt förfall den 18 december 2024.

Med anledning av MTN-programmet upprättade och publicerade K2A den 21 maj 2021 ett grundprospekt, vilket ska uppdateras årligen. Av denna anledning uppdaterade K2A grundprospektet under det andra kvartalet 2022, och i samband därmed gjordes mindre justeringar i grundprospektet.

I tabellen på nästa sida finns en sammanställning av K2A:s gröna obligation samt hybridobligation. Samtliga obligationer samt hybridobligationer är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

Det åligger K2A att årligen rapportera enligt det gröna ramverket. K2A rapporterar i enlighet med det gröna ramverket för finansiering kvartalsvis i delårsrapporter och bokslutskommuniké och utfallet per 31 december 2022 framgår av efterföljande sidor.

K2A:s gröna obligationer och hybridobligationer

Seniora icke säkerställa, gröna obligationer	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall år	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Ränte-marginal, %	Aktuell ränta, %	ISIN	Grön
20/23 FRN C	200801	230801	0,6	400	Stibor 3M	3,95	6,33	SE0014731071	Ja
MTN 101	210601	240601	1,4	400	Stibor 3M	3,25	5,69	SE0013360278	Ja
MTN 102	201001	250401	3,3	400	Stibor 3M	3,00	4,89	SE0013104791	Ja
MTN 103	220318	241218	2,0	300	Stibor 3M	4,40	6,93	SE0013360690	Ja
Totalt emitterat belopp				**1 500**					

	Emissions-datum	Första lösen		Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Ränte-marginal, %	Aktuell ränta, %	ISIN	Grön
Hybridobligationer	210121	260421		450	Stibor 3M	5,95	7,71	SE0015407507	Ja
Totalt emitterat belopp				**450**					

Uppföljning av gröna ramverk

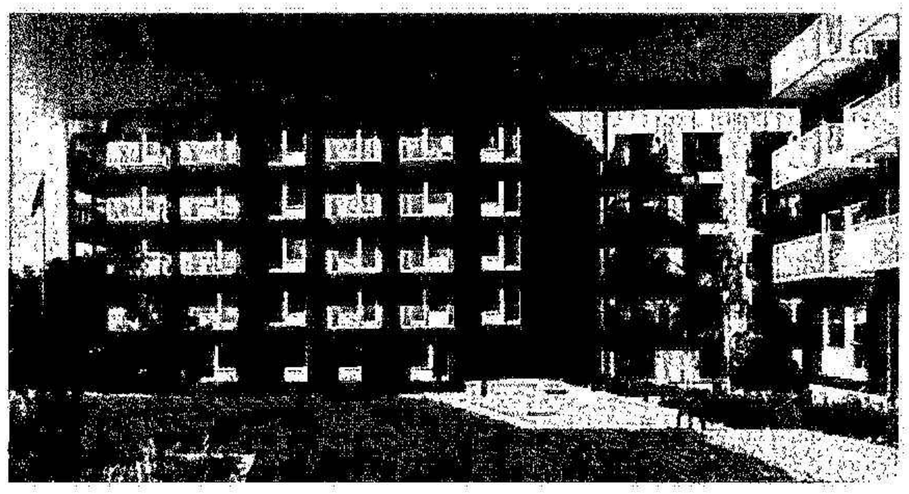
Grönt ramverk för finansiering

	Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad				Pågående	
Miljöcertifiering och nivå	Certifierade	Pågående	Kommande	Totalt	projekt	Totalt
Svanen	20	16	–	36	37	73
Miljöbyggnad nybyggnad						
– Silver	3	6	–	9	–	9
Miljöbyggnad iDrift						
– Silver	11	43	–	54	–	54
– Brons	32	7	–	39	–	39
Passivhus/annan	3	–	–	3	–	3
Summa	**69**	**72**	–	**141**	**37**	**178**

Exempel på gröna fastigheter

Förrådet 4 i Sundsvall

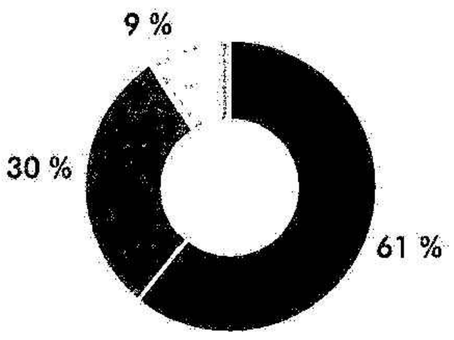
- 237 nyproducerade studentbostäder intill Mittuniversitetets campus.
- Grönskande innergård med gemensamma elgrillar, studentcafé och elbilspool i direkt anslutning till fastigheten.



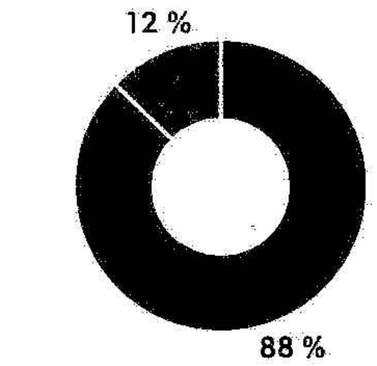
20230508111858

Grönt ramverk för finansiering, fortsättning

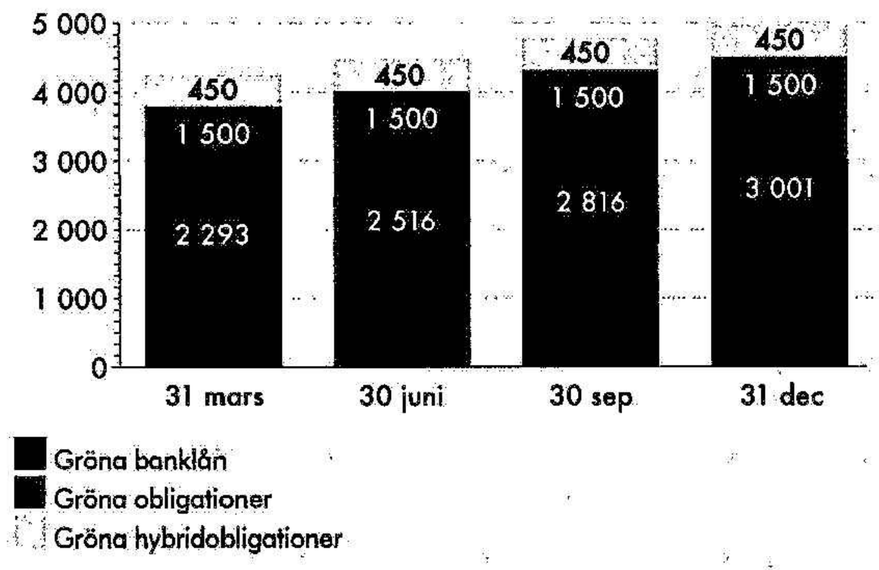
Grön finansiering 31 dec 2022



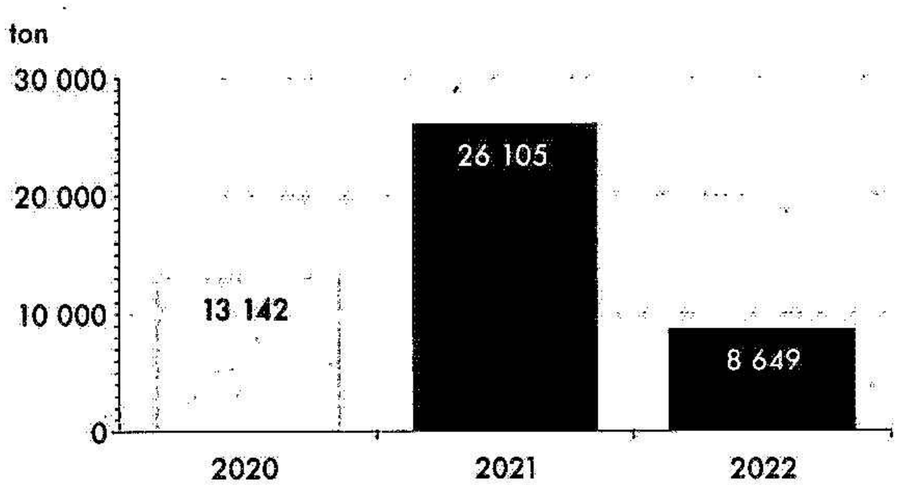
Allokering 31 dec 2022



Utveckling grön finansiering



CO_2e-utsläpp, ton (scope 1-3)



CO_2e-utsläpp och energianvändning

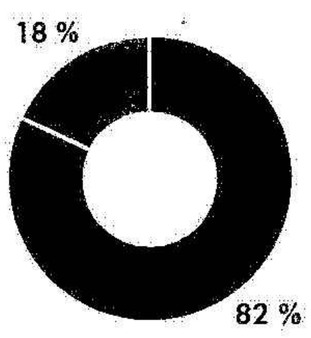
År	Totala CO_2e-utsläpp ton[1]	kg/kvm[2]	Energianvändning kWh/kvm
2018			150,0
2019			149,6
2020	13 142	79,4	109,6
2021[2]	26 105	116,9	105,0
2022	8 649	32,2	99,3

1) K2A redovisar från och med år 2020 klimatutsläpp enligt GHG-protokollet scope 1-3. Tidigare jämförelseår saknas därmed.
2) Data för 2021 har justerats för normalårskorrigerad fjärrvärme.

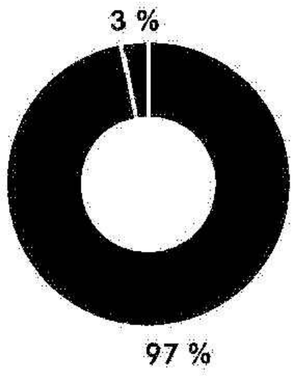
Grönt ramverk för aktier, 2022

Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier

Hyresintäkter

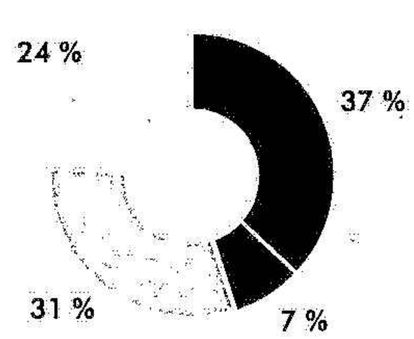


Investeringar

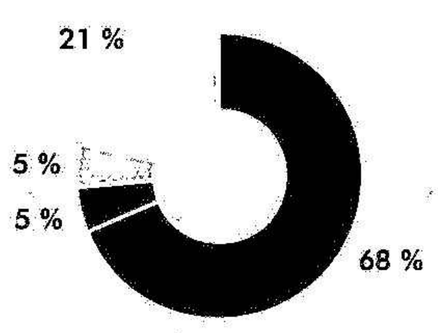


Fördelning av klassificering på fastigheter enligt CICERO Shades of Green

Hyresintäkter



Investeringar



Risker och riskhantering

K2A:s affärsverksamhet rymmer både risker och affärsmöjligheter. Bolaget identifierar, analyserar och hanterar risker systematiskt på verksamhets-övergripande nivå samt i enskilda projekt. K2A har valt att kategorisera riskerna i fyra huvudområden: operativa risker, finansiella risker och regelefterlevnad, strategiska risker samt hållbarhetsrisker.

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

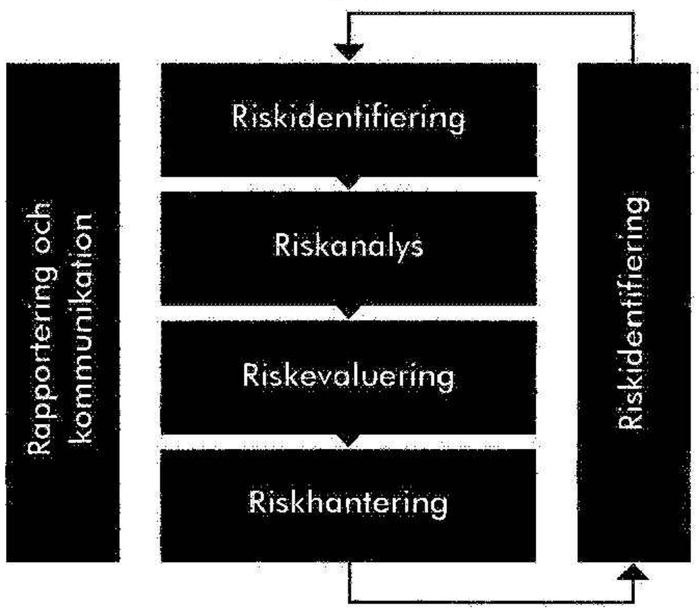
K2A:s affärsverksamhet rymmer både risker och möjligheter. Rätt hanterade kan riskerna leda till nya möjligheter, fel hanterade kan de medföra negativa konsekvenser för K2A.

Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Styrelsen i K2A har fastställt en riskhanteringspolicy för verksamhetsövergripande riskhantering i K2A, som syftar till att ge styrelsen och företagsledningen ökad insikt i de risker koncernen är exponerad för. Syftet med riskhanteringspolicyn är att tydliggöra processen för riskhantering, inklusive roller och ansvar samt hur riskhantering är kopplad till verksamhetens övergripande mål. Ramverket ska främja transparens, riskbaserade beslut och investeringar samt att effektiva åtgärder och kontroller appliceras för att hantera risker.

Riskhanteringsprocessen

K2A identifierar, analyserar och hanterar risker systematiskt på verksamhetsövergripande nivå samt i enskilda projekt. Bedömning görs gällande sannolikheten att risken realiseras inom en definierad tidsperiod samt vilken konsekvens den har på fastställda mål alternativt konsekvensen ur tids-, kostnads- eller kvalitetsaspekter i projekt. Bedömningen ger insikt i vilka konsekvenser en realiserad risk skulle ha på verksamheten. Baserat på vilka kontroller eller andra åtgärder som finns på plats samt vilken risknivå organisationen ämnar uppnå fattas därefter beslut om eventuella ytterligare åtgärder.

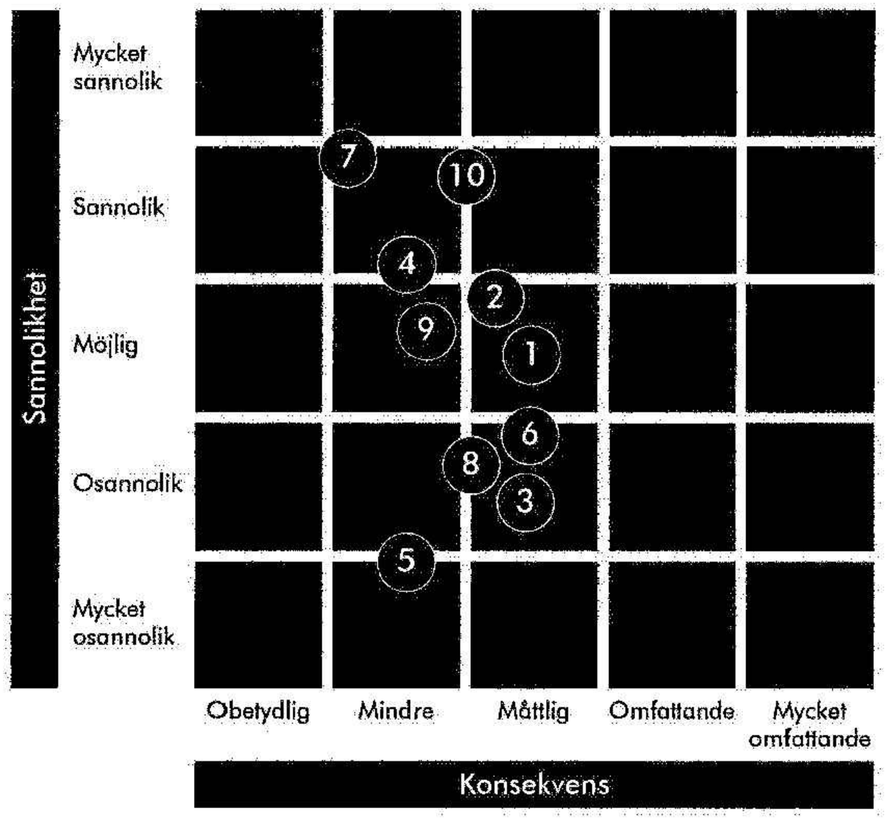
K2A:s riskhanteringsprocess



Väsentliga riskområden

	Risk	Risknivå*
1	Ny finansiering och refinansiering	Medel
2	Värdeförändringar av fastigheter	Medel
3	Tillgång till mark/projekt	Medel
4	Riskhantering i projekt (tid, kostnad, kvalitet)	Medel
5	Produktionsstörningar i fabrik	Låg
6	Likviditet, svårighet att möta finansiella åtaganden	Medel
7	Signifikanta ränteförändringar	Medel
8	Nyckelpersoner	Låg
9	Ineffektiv förvaltning och lägre lönsamhet	Låg
10	Klimatförändringar	Medel

* Residualrisknivå, det vill säga risknivå med beaktande av existerande kontroller.



1. Operativa risker

Operativa risker avser risker förknippade med den löpande förvaltningen av K2A:s fastighetsinnehav, såsom risk för att inte uppnå kortsiktiga mål på grund av otillräckliga interna processer, effektivitet eller externa händelser.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Hyresintäkter och vakanser	K2A:s hyresintäkter påverkas av en mängd olika faktorer såsom utveckling i ekonomin på de delmarknader där K2A verkar, utbud av hyres- och studentbostäder, befolkningstillväxt, sysselsättning samt hur väl K2A lyckas utveckla fastighetsbeståndet. Det kan påverka vakansgrad och hyresnivåer i de fastigheter K2A äger.	■ God marknadskännedom. ■ Nära och proaktiv dialog med kunder för att förstå deras behov idag och i framtiden. ■ Utvecklar attraktiva, hållbara bostäder i bra lägen på marknader med god efterfrågan. ■ Strukturerad, digitaliserad process avseende marknadsföring och uthyrning. ■ Kontinuerlig mätning av kundernas nöjdhet följs upp med relevanta åtgärder.
Ökade fastighets-kostnader	Risken kopplad till fastighetskostnader ligger framför allt i ökningar som K2A inte kan kompensera för genom hyreshöjningar, index eller vidarefakturering. Under det senaste året har förutsättningarna i omvärlden förändrats – hög inflation och volatila energipriser leder till att K2A behöver säkerställa hantering av detta.	■ Fokus på hyresförhandlingar i syfte att bibehålla marginaler. ■ Energieffektiva miljöcertifierade fastigheter. ■ Strukturerat och fokuserat arbete för att effektivisera och minska energianvändning. ■ Installation av solceller där det är möjligt. ■ Implementering av individuell mätning av el- och vattenförbrukning vilket möjliggör att kunderna bär faktiska kostnader för användningen. ■ Underhållsplaner för samtliga fastigheter.
Projekt-styrning	Det finns en risk att kostnader för genomförande av projekt blir högre än förväntat på grund av felkalkyler, bristande styrning i upphandling och ineffektivt projektgenomförande vilket kan medföra att avkastningen därmed blir lägre.	■ Hög kompetens i projektorganisationen. ■ Egen industrialiserad produktion innebär god möjlighet att styra projektprocess och tidsplanering. K2A har under 2022 nyttjat flexibiliteten och pausat produktionen i egna fabriker. ■ Avtalsmässig reglering med samarbetspartners. ■ Tydlig och proaktiv process vid upphandling av leverantörer.
Risker relaterade till pandemier	Det finns en risk att K2A:s verksamhet och finansiella ställning påverkas av en pandemi i samhället med avseende på potentiella produktionsförseningar, brist på kompetens, försvagad efterfrågan och allmän konjunkturnedgång.	■ K2A övervakar löpande utvecklingen för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå. ■ K2A följer myndigheternas rekommendationer.

Känslighets-analys

Kassaflöde[1]	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/-5%	+/- 28
Uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/- 6
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 16
Räntekostnader	+/-1 procentenhet	-/+ 15

1) Kassaflödet avser de senaste 12 månaderna. Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet. Känslighetsanalys för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.

2. Finansiella risker och regelefterlevnad

Finansiella risker och regelefterlevnad avser risker kopplade till att K2A inte uppnår sina finansiella åtaganden eller misslyckas med den finansiella rapporteringen och efterlevnad av förordningar, lagar och regler. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, refinansieringsrisk och likviditetsrisk.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Refinansierings- och likviditets-risk	Refinansieringsrisk avser risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid låneförfall, eller att refinansieringen endast kan förnyas till en betydligt högre kostnad. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar.	■ Använder flera olika finansieringsformer och källor. ■ Finanspolicy fastställd av styrelsen begränsar risktagande. ■ Likviditetsreserv för att säkerställa att K2A kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser. ■ Med hög andel miljöklassade fastigheter och projekt har K2A goda förutsättningar att få så kallad grön finansiering till attraktiva villkor samtidigt som långivare prioriterar K2A framför andra aktörer som inte har samma miljöprofil.
Ränterisk	Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i K2A:s resultaträkning. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av kreditinstitutens marginaler samt K2A:s strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att K2A:s ränteutgifter ökar och att räntetäckningsgraden sjunker om marknadsräntorna stiger eller att K2A binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan.	■ Av styrelsen fastställd finanspolicy reglerar riskmandat. ■ K2A använder räntederivat och fasträntelån för att uppnå önskad räntebindningsstruktur och räntetäckningsgrad.
Finansiell rapportering	Den finansiella rapporteringen är ett viktigt beslutsunderlag och brister i den kan leda till felaktiga beslut för K2A men också för externa parter såsom långivare och investerare.	■ Styrande dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. ■ God intern kontroll med såväl förebyggande åtgärder som uppföljningskontroller. ■ Ett av styrelsen utsett revisionsutskott granskar koncernens finansiella rapportering och interna kontroll. ■ Hög kompetens på ekonomifunktionen. ■ Löpande bevakning och analys av förändringar i regelverk. ■ Extern revision. ■ Aktivt arbete för att säkerställa regelefterlevnad.
Regel-efterlevnad	K2A måste anpassa verksamheten till lagar, förordningar och regler. I det fall K2A inte efterlever gällande regelverk kan det medföra ekonomiska konsekvenser, sanktioner eller skada förtroendet för K2A.	■ Utvecklingen av lagar, regler och förordningar inom områden som kan komma att påverka K2A följs löpande. ■ God intern kontroll med uppföljning i flera led. ■ Eventuella effekter av ändrade regelverk analyseras och förbereds. ■ Funktion för visselblåsning.

3. Strategiska risker

Strategiska risker är långsiktiga och övergripande. Det är viktigt att affärsmodellen och sammansättningen av fastighetsportföljen är rätt anpassad, fastighetsförvärv passar in samt att investeringar inom rätt områden och i rätt tid görs.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Politiska beslut och regel-ändringar	Politiska beslut och regeländringar kan leda till ändrade förutsättningar för K2A:s verksamhet. Det kan till exempel gälla beslut om förändrad skattelagstiftning, regelverk för banker, statliga stöd och planprocesser med mera.	■ K2A följer aktivt utvecklingen av lagar, regler och praxis inom de områden som berör K2A. ■ Analys av eventuella effekter och om möjligt proaktivt agerande. ■ Dialog med styrelse om påverkan och tänkta åtgärder.
Utrikespolitiskt landskap	Ett förändrat utrikespolitiskt landskap kan medföra påverkan inom exempelvis energiförsörjning, distributionskedjor och/eller konjunkturläge. Länder som är stora leverantörer av byggmaterial eller andra nyckelkomponenter som bygg- och fastighets-sektorn är beroende av kan påverka K2A:s tillgång till byggprodukter för ny- och ombyggnation, vilket både kan driva upp priset på nyproduktion och påverka färdigställandet av nya projekt.	■ Översyn av leverantörskedjor i syfte att minska exponering mot produktionsland med politisk instabilitet. ■ Strategisk översyn av leverantörskedjor i syfte att säkerställa tillgång på insatsvaror. ■ Upphandling av byggmaterial och varor från leverantörer i Sverige, inom Europa eller länder med bedömd låg politisk risk. ■ Undersöka möjlighet till användning av återbrukade material och komponenter.
Projekt-verksamhet samt tillgång till mark/projekt	Fastighetsutveckling genom investeringar i egna fastigheter och framtagande av byggrätter är mycket viktigt för företagets värdetillväxt. En begränsad projektportfölj kan dämpa den framtida tillväxten.	■ K2A arbetar aktivt för att behålla en långsiktig till-växt och söker ständigt nya affärsmöjligheter och projekt genom löpande dialog med kommuner och andra marknadsaktörer. ■ Kontinuerlig analys av marknadsläget. ■ Tydlig investeringsstrategi som utvärderas kontinuerligt. ■ Tydlig beslutsprocess vad gäller risker och möjligheter i varje projektmöjlighet.
Beroende av enskilda nyckel-personer	Beroende av enskilda personer på nyckelbefattningar kan medföra risker för att det dagliga arbetet inte kan genomföras med tillräcklig effektivitet och kvalitet.	■ Hållbart företag i alla dimensioner. ■ För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarundersökningar och medarbetarsamtal där individuella önskemål och behov av kompetensutveckling kartläggs. ■ Plan för kompetensförsörjning. ■ Dokumenterade process- och arbetsbeskrivningar för att minska personberoende.

3. Hållbarhetsrisker

Hållbarhetsrisker relaterar till hela verksamhetens värdekedja och relaterar till bolagets risk att bedriva aktiviteter på både kort och lång sikt som inte är hållbara ur ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv. Exempelvis risk att inte ta hänsyn till klimatförändringar vid planering och anpassning av kommande och befintlig byggnation eller säkerställa uppföljning av leverantörers uppfyllnad av uppförandekod.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Korruption och brott mot mänskliga rättigheter	För K2A är det viktigt med tillit och förtroende samt att bedriva affärsverksamheten på ett transparent och etiskt korrekt sätt. Som för all affärsverksamhet kan det förekomma risker kopplat till korruption och mänskliga rättigheter och dessa risker kan finnas i såväl inom K2A som hos bolagets partners och leverantörer. K2A ställer därför samma krav på leverantörer som internt på bolaget. För K2A kan en incident ha en negativ påverkan på människor och miljö samt skada bolagets anseende och verksamhet.	■ Uppförandekod innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekten för mänskliga rättigheter. ■ Jämställdhetspolicy innehåller riktlinjer för nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling. ■ Kravställning på leverantörer att K2A:s uppförandekod följs. ■ Revision av leverantörsavtal på årsbasis och i samband med nytecknande eller förnyelse av kontrakt. ■ På förhand upphandlade materialleverantörer för nyproduktion, tack vare miljöcertifieringarna, för kontroll och styrning av leverantörsledet. ■ Policy och rutin för visselblåsning som kan användas vid misstanke om oegentligheter eller brott mot uppförandekoden.
Klimatförändringar, fysiska risker	Klimatförändringarna är en global hållbarhetsrisk som medför konsekvenser för både ekonomiska, ekologiska och sociala system. För K2A kan akuta fysiska risker såsom översvämning, extremväder (exempelvis skyfall, snöfall, värmeböljor, stormar och brand) samt långsiktiga fysiska risker, komma att öka K2A:s kostnader för skador och kräva investeringar för att motverka påverkan. Långsiktiga fysiska risker såsom kallare väder kan ge ökad el- och värmeanvändning. Varmare temperaturer kan medföra ökad risk för skadedjur och påverka kostnaden för råvara (trä). Ändrade nederbördsmönster eller havsvattenhöjningar kan påverka behov av dagvattenhantering och/eller investeringar i fukt- och vattenhanteringsåtgärder. Dessa risker kan öka i ett längre tidsperspektiv.	■ Klimatriskinventeringar av befintligt fastighetsbestånd kompletteras allt eftersom fastigheter förvärvas. ■ Framtagna åtgärdsplaner som integrerats i förvaltningens handlings- och underhållsplaner. ■ Förvärv och markanvisningar bedöms utifrån ett klimatriskperspektiv. ■ Miljöcertifiering av all nyproduktion enligt Svanen eller motsvarande. ■ Genomförande av klimatscenarioanalys och integrering av resultat i verksamhetens handlingsplaner. Klimatscenarioanalys uppdateras på årsbasis. ■ Dagvattenhantering i samtlig nyproduktion samt vid behov, kompletterande åtgärder på befintliga fastigheter. ■ Nybyggnader har låg energianvändning. Löpande energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd.
Klimatförändringar, omställning	K2A har sedan bolaget grundades 2013 haft hållbarhet som fundament för att framtidssäkra verksamheten. Detta gör att bolaget idag är väl rustat för de klimatrelaterade krav på omställning som finns och kan förväntas komma. Vid politiska förändringar, nya lagkrav, förändringar av branschstandarder eller policy kan detta innebära investeringar (tidsmässiga eller ekonomiska), ökad beskattning och/eller förändringar av K2A:s verksamhetsprocesser och rutiner. Större medvetenhet om klimatfrågan hos olika intressentgrupper kan öka efterfrågan på miljöcertifieringar. Till följd av klimatförändringar och generellt ökad efterfrågan på el kan elpriset komma att öka, vilket skulle innebära ökade driftskostnader för K2A:s fastighetsbestånd.	■ Bevakning av ändringar i lagkrav, riktlinjer och policyer. ■ Utvärdering av produktionsmetoder för ökad cirkularitet och resurseffektivitet. ■ Miljöcertifiering av nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd. ■ Endast inköp av el från förnybara energikällor till samtliga fastigheter. ■ Installation av solceller på nybyggnadsprojekt samt komplettering på befintliga fastigheter.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Biologisk mångfald och ekosystem-tjänster	Förlusten av biologisk mångfald och ekosystem-tjänster är dels en global hållbarhetsrisk, men även lokalt får det konsekvenser för klimat, mat-försörjning, rening av luft, markerosion/mark-stabilitet och råvaruförsörjning. Vid nyproduktion kan nya byggnader och tillhörande utbyggnad av mark eller infrastruktur komma att innebära ett fysiskt hinder för arter och växter att sprida sig i landskapet. Lokalt kan rödlistade arter påverkas av K2A:s verk-samhet kopplad till uppförandet av nya byggnader. Vid uppförande på jungfrulig mark eller med närhet till känsliga naturområden kan detta innebära risker kopplade till lokal artdöd (växter och djur) och därmed förlust av bidrag till lokala ekosystemtjänster och/eller förlust av lokala biotoper. För K2A:s fastigheter kan det innebära en minskad motstånds-kraft mot klimatrelaterade väderfenomen som kräver investeringar i, på eller runt byggnaderna. Det kan påverka fysiska aspekter som ljud- och luftkvalitet i och utanför byggnaderna. För kunderna kan fysiska och estetiska aspekter ha en inverkan på trivsel och medföra lägre kundnöjdhet.	■ Markanvisningar bedöms utifrån ett miljöperspektiv. ■ Baserat på artinventeringar från kommun/ länstyrelse anpassas grön- och blåstrukturer på fastigheten. ■ För nyproduktion, främjande av spridnings-korridorer på fastigheten, bland annat genom gröna tak och/eller gröna innergårdar med växter som stöttar eller förstärker lokala biotoper och/ eller ekosystemtjänster. ■ Under 2022 påbörjades en inventering av leverantörskedjans påverkan på biologisk mångfald. Arbetet fortsätter under 2023. ■ Miljöcertifiering av nyproduktion och förvärvade fastigheter. ■ Kunddialoger förs för att identifiera och lyfta relevanta hållbarhetsaspekter, inklusive grönytor och utemiljöer.
Miljö-påverkan	Baserat på forskningen kring de planetära gränserna har K2A identifierat ett flertal områden där verksam-heten kan medföra en negativ miljöpåverkan. Utöver klimatpåverkan och biologisk mångfald (framgår separat ovan) kan användning av kemikalier vid ombyggnation, nyproduktion och förvaltning bidra till utsläpp till mark, luft eller vatten. Vid nyproduktion påverkar K2A markanvändningen vid fastigheten samt bidrar till utbyggnad av infrastruktur lokalt, vilket kan innebära ändrad landanvändning på lokal/regional nivå, till exempel om bostäder byggs på tidigare åkermark. Verksamheten i fastigheterna och de boende bidrar till ett nyttjande av färskvattenresurser vilket kan ha en negativ påverkan där grundvatten-nivåerna är låga. Generering av avfall sker från både fabriksverksamhet, på byggplats och i byggnadens driftsskede, vilket kan ha en negativ miljöpåverkan om stora mängder går osorterade till deponi eller går till energiåtervinning istället för återanvändning eller materialåtervinning.	■ Miljöcertifiering av nyproduktion och förvärvade befintliga byggnader. ■ Miljöinventering genomförd i befintliga byggnader uppförda tidigare än 2005. ■ Markanvisningar bedöms utifrån ett miljöperspektiv. ■ Rutiner på byggplats i händelse av miljöolycka. ■ Rutiner för sortering av byggavfall. ■ Generösa avfallsutrymmen i lägenheter och i fastigheten för bolagets kunder. ■ Snålspolande kranar i nyproduktion och ombyggnation. ■ Kunddialoger förs för att identifiera och lyfta relevanta hållbarhetsaspekter som avfallssortering och återbruk. ■ Miljöcertifiering av nyproduktion garanterar minskad användning av miljö- och hälsoskadliga kemikalier.
Arbetsmiljö	För K2A är det viktigt att anställda ska känna sig trygga och ha förutsättningar för att må bra på arbetsplatsen. Brister i K2A:s arbete kring arbets-miljö, säkerhet och hälsa samt anställnings- och arbetsvillkor kan medföra negativa konsekvenser på såväl individ- som företagsnivå. Brister eller incidenter kan medföra att K2A ses som en mindre attraktiv arbetsgivare och kan skada bolagets varumärke.	■ Arbetsmiljöarbetet beskrivs i en arbets-miljöhandbok och följs upp årligen. ■ Tydliga säkerhetsföreskrifter och arbetsmiljö-utbildningar för personal i produktion genomförs löpande. ■ Hälsofrämjande åtgärder som friskvårdsbidrag och sjukvårdsförsäkring. ■ Årliga medarbetarsamtal och medarbetarenkät där den psykosociala och fysiska arbetsmiljön utvärderas. Resultatet går in i handlingsplan för kommande år.

TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar

Redan från starten 2013 har K2A:s ambition varit att kontinuerligt skapa nya och innovativa hållbarhetslösningar som tar hänsyn till bolagets klimatavtryck. Bolagets fokus på klimatarbetet har från och med 2021 tydliggjorts i ett klimatmål om att K2A:s verksamhet ska vara klimatpositiv senast år 2027. Inom satsningen tas en färdplan fram som färdigställs under 2023 samtidigt som bolagets arbete med klimatanpassning fördjupas. K2A vill ta ansvar, bidra till en förändring i branschen och transparent redogöra för verksamhetens bidrag till och påverkan på klimatet. För tredje året redovisas bolagets klimatrelaterade risker och möjligheter enligt TCFD, Task Force on Climate-related Financial Disclosures.

TCFD:s riktlinjer utgår från de fyra områdena styrning, strategi, riskhantering samt mål och mätvärden. Se sid 111 för en sammanfattande tabell med hänvisning till bolagets klimatrelaterade rapportering. Tabellen motsvarar figure 4 i "Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures".[1]

Scenarioanalys

Genom att analysera olika framtida klimatscenarier är det möjligt att skapa en bättre bild av hur utvecklingen kan påverka K2A:s verksamhet i framtiden. Viktiga områden som analyseras är hur politik, ekonomi och teknik kan förändras för att kunna uppnå en mer klimatanpassad värld. Vidare analyseras hur ett förändrat klimat kan påverka bolagets fastigheter fysiskt genom exempelvis höjda vattennivåer.

Klimatscenarioanalysen inkluderar fysiska risker både på kort och lång sikt samt omställningsrisker: regulatoriska, teknologiska, marknad och varumärke. Klimatscenarioanalysen omfattar hela värdekedjan: markanskaffning, tillverkning av volymelement i fabrik, montage på byggplats, förvaltning och finansiell utveckling. Två ytterligheter av klimatscenarier har använts: RCP 2.6 som anger ett scenario där världen har anpassat växthusgasutsläppen till Parisavtalets 2°C-mål samt RCP 8.5 som motsvarar en global medeltemperaturökning på 6°C.

Klimatscenario RCP 2.6 och 8.5

IPCC (International Panel on Climate Change) har tagit fram ett antal klimatscenarier utifrån antaganden om hur stora växthusgasutsläppen kommer att bli. Scenarierna visar varianter på möjlig framtida utveckling, alltifrån en fortsättning av dagens utsläppstrender, till en mycket stor begränsning av framtida utsläpp.

Klimatscenario RCP 2.6 – Anpassning till Parisavtalet

- Än mer stringent klimatpolitik
- Låg energiintensitet
- Minskad användning av olja
- Utsläppen av metan minskar med 40 procent
- Utsläppen av koldioxid kulminerar år 2020 och minskar därefter. Utsläppen är negativa år 2100
- Halten av koldioxid i atmosfären kulminerar omkring år 2050, följt av en måttlig minskning till drygt 400 ppm (parts per million) år 2100

Klimatscenario RCP 8.5 – Business as usual

- Koldioxidutsläppen är tre gånger så stor som idag
- Metanutsläppen ökar kraftigt
- Teknikutvecklingen mot ökad energieffektivitet fortsätter, men långsamt
- Stort beroende av fossila bränslen
- Hög energiintensitet
- Ingen tillkommande klimatpolitik

Källa: www.klimatanpassning.se/klimatanpassa/underlag-for-klimatanpassning/klimatscenarier-1.87742

Fysiska risker

Kortsiktiga

- Bränder
- Extremväder (snöfall, regn, stormar)
- Översvämningar
- Värmeböljor

Långsiktiga

- Temperaturförändringar
- Ändrade nederbördsmönster
- Vindförhållanden
- Havsnivåhöjning

Omställningsrisker

Regulatoriska

- Krav på klimatrapportering
- Policyer och lagkrav

Teknologiska

- Investeringar som krävs för att uppgradera nuvarande byggsystem
- Investeringar som krävs för att anpassa befintligt fastighetsbestånd

Marknad och varumärke

- Ökade kostnader för råmaterial och energi
- Varumärke, rykte och ändrad efterfrågan

1) https://assets.bbhub.io/company/sites/60/2021/10/FINAL-2017-TCFD-Report.pdf

20230508 11862

Klimatrelaterade risker och möjligheter i K2A:s värdekedja

Under 2022 uppdaterades den klimatfokuserade scenarioanalysen från år 2021 i syfte att identifiera och värdera risker, möjligheter och åtgärder och därmed kunna skapa en så god beredskap som möjligt för framtida klimatscenarier.

Analysen visar att K2A redan idag har god beredskap för omställningsrisker. De akuta och långsiktiga fysiska riskerna är inventerade i samband med genomförda klimatriskinventeringar där ett antal fastigheter bedöms vara utsatta för en låg eller medelhög risk, se tabell sida 110 under "Klimatanpassning av befintligt bestånd" för händelser och antalet byggnader i förvaltning som berörs.

	Kundanalys	Mark-anskaffning	Bostads-produktion	Byggnation	Uthyrning och förvaltning
Risker	RCP 2.6				
Möjligheter	Hållbar produkt som attraherar fler kunder.	K2A:s hållbarhetsprofil är attraktiv hos kommuner och markägare.	Cirkulerade material minskar behovet av jungfruligt material vilket minskar klimatpåverkan.	Korta, fossilfria transporter samt eldrivna arbetsmaskiner ger lägre bränslekostnad och klimatpåverkan.	Ökad mängd egen-producerad solel och energi från förnybara energikällor ger lägre klimatpåverkan och lägre kostnader.
Risker	RCP 8.5				
Möjligheter	Ökad efterfrågan på klimatanpassade bostäder.	K2A:s hållbarhetsprofil är attraktiv hos kommuner och markägare.	Ökad mängd egen-producerad solel i produktion ger ökad driftsäkerhet. Cirkulerad råvara från tidigare volymelement eller andra byggprojekt minskar kostnaderna för material.	Korta och fossilfria transporter mellan fabrik och produktionsplats ger lägre klimat-påverkan.	Ökad mängd egen-producerad solel och energi från förnybara energikällor ger lägre klimatpåverkan. Lokal dagvatten-hantering minskar risk för fysiska skador på byggnader och mark. Installation av energi-besparande åtgärder ökar lönsamheten. Klimatriskinventerade fastigheter med genom-förda åtgärder ökar attraktiviteten. Låg energianvändning bidrar till lägre effekt-uttag på elnätet samt möjliggör ränterabatt på lån.

Finansiell påverkan

K2A har en affärsmodell och värdekedja där låg klimatpåverkan och klimatanpassning är i fokus. I samband med samhällets övergång till en koldioxidneutral ekonomi behöver K2A göra ytterligare anpassningar av sin affärsmodell för att vara i linje med Parisavtalets utsläppsmål samt målet om att vara klimatpositivt senast år 2027. K2A tar höjd för att hantera ett RCP 8.5-klimatscenario men anpassar verksamheten för att vara i linje med ett RCP 2.6-klimatscenario vilket motsvarar en global medeltemperaturökning som inte överstiger två grader i enlighet med Parisavtalets utsläppsmål om att hålla den under 1,5 grader. K2A har därmed gjort en analys av de kostnader som en hantering och anpassning till framtida klimatrisker riskerar att innebära för bolaget.

På kort sikt innebär samhällets omställning att samtliga nybyggnadsprojekt kravställs på mer energieffektiva installationer och klimatskal, mer hållbara materialval och fossilfria transporter. Befintliga byggnader står inför ett flertal investeringar relaterat till energieffektiviseringsåtgärder, uppkoppling mot smarta styrsystem och egenproducerad energi. På medellång och lång sikt förväntas lagkrav bidra till ytterligare anpassningar av befintligt fastighetsbestånd kopplat till energiförsörjning, ny teknik och krav på klimatutsläppsnivåer. Samtidigt medför K2A:s byggmetod och affärsmodell att förutsättningarna är goda för att erhålla lägre räntor på byggkreditiv samt bättre lånevillkor.

Kort sikt (inom 5 år)

- Utvecklingskostnader för anpassning av produkt
- Miljöcertifiering av byggnader
- Kostnader för investeringar i egenproducerad förnybar energi
- Investeringar i ny energieffektiviseringsteknik
- Kostnader för klimatanpassning av befintliga fastigheter – både teknisk och fysisk prestanda
- Lägre drifts- och underhållskostnader tack vare energieffektivisering och klimatanpassning
- Bättre lånevillkor för klimatanpassade byggnader med låga utsläpp av växthusgaser

Anpassning av volymelement

Konsultkostnader för utredningar för optimering av volymelement uppskattas till 2 Mkr per år. Materialkostnader beräknas minska tack vare ökad resurseffektivitet och användning av återbrukade produkter. Besparingar är dock ej kalkylerade.

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik kommer inledningsvis prioriteras för de byggnader som har energiklass D eller sämre. Inom de närmaste fem åren uppskattas egenproducerad förnybar energi såsom solceller ha implementerats i cirka hälften av byggnaderna i förvaltning. Energieffektiviseringsåtgärder för byggnaderna varierar kraftigt beroende på byggnadsfysik och tekniska system. Exempel på åtgärder kan vara tilläggsisolering, injusteringar av tekniska system, implementering av ny teknik såsom energieffektiva installationer och värmeåtervinning. Inom de närmaste fem åren uppskattas energieffektiviseringsåtgärder ha implementerats i cirka en tredjedel av de byggnader som idag är under förvaltning.

Finansiell påverkan

Klimatscenario RCP 2.6

- Ökade utvecklingskostnader för anpassning av produktionsmetod
- Värde på ej klimatanpassade byggnader minskar
- Värde på klimatanpassade byggnader ökar
- Kostnad för klimatanpassning i befintligt bestånd ökar
- Högre driftskostnader relaterat till drift och underhåll av tekniska system

Klimatscenario RCP 8.5

- Minskade intäkter på grund av högre utflyttning och lägre attraktivitet för ej klimatanpassade byggnader
- Högre byggkostnader
- Mycket högre drifts- och underhållskostnader på grund av högre energipriser och ökad skadefrekvens
- Dyrare produktions- och byggnationskostnader

Investering	Uppskattad kostnad, Mkr	Uppskattade årliga energibesparingar, Mkr
Förnybar energi	22	1,3
Energieffektivisering	33	3,5

Klimatanpassning av befintligt bestånd

Baserat på resultatet från genomförda klimatriskinventeringar bedöms följande antal byggnader ha behov av klimatanpassningsåtgärder utifrån exponeringen för olika klimatrelaterade händelser.

Händelse	Antal byggnader (av totalt 141 st)	Andel byggnader, %
Skyfall	33	23
Värmeböljor	25	18
Skogsbrand	13	9
Extrema snöfall	4	3

Anpassningsåtgärder	Uppskattad engångsinvestering, Mkr
Avledning, skydd och omhändertagande av vatten	16
Solskydd och skuggande växter	25
Anlägga gräsytor/brandkorridorer	3
Förstärkning av takkonstruktioner	3

Investeringar i kolsänkor och kolinbindande åtgärder

I samband med framtagande av färdplan för klimatmålet om att vara klimatpositivt år 2027 kommer K2A göra en genomlysning av olika alternativ för kolinbindning och kolsänkor. Kostnad och omfattning bedöms baserat på åtgärd samt bolagets nuvarande och prognostiserade utsläpp av växthusgaser. En bedömning av finansiell påverkan är därmed ej möjlig att upprätta i nuläget.

20230508111863

Medellång sikt (5 till 30 år)

- Kostnader för investeringar i kolsänkor
- Utvecklingskostnader för anpassning av volymelement
- Miljöcertifiering av byggnader
- Investeringar i ny energieffektiviseringsteknik
- Kostnader för investeringar i egenproducerad förnybar energi
- Kostnader för klimatanpassning av befintliga fastigheter
- Lägre drifts- och underhållskostnader tack vare energieffektivisering och klimatanpassning
- Bättre lånevillkor för byggnader med låga utsläpp

Anpassning av produkt

Konsultkostnader för utredningar för optimering av produkt uppskattas till 0,5 Mkr per år. Materialkostnader uppskattas minska tack vare ökad resurseffektivitet och användning av återbrukade produkter. Besparingar är dock ej kalkylerade. Marknaden för nya tekniska installationer för ökad energieffektivitet bedöms vara kommersiellt tillgängliga. Implementering och drift av ny teknik bedöms medföra investeringar i byggnader som har energiklass D eller sämre, se tabell nedan för uppskattad investering.

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsåtgärder avser de fastigheter där insatser återstår efter 5 år.

Investering	Uppskattad investering, Mkr	Uppskattade energibesparingar per år, Mkr
Förnybar energi	120	12
Energieffektivisering	166	18

Klimatanpassning av befintligt bestånd

Under kommande år kommer FN:s klimatpanel IPCC uppdaterade klimatriskscenarier som bland annat K2A:s klimatriskinventeringar har baserats på. Det är i nuläget inte möjligt att bedöma om ytterligare åtgärder krävs. Finansiell påverkan är därmed ej möjlig att bedöma.

Investeringar i kolsänkor och kolbindande åtgärder

Under 2023 kommer K2A göra en genomlysning av olika alternativ för kolbindning och kolsänkor. Kostnad och omfattning bedöms baserat på åtgärd samt bolagets nutida och prognostiserade utsläpp av växthusgaser. En bedömning av finansiell påverkan därmed ej möjlig att upprätta i nuläget.

Lång sikt (30 till 80 år)

- Kostnader för investeringar i kolsänkor
- Kostnader för investeringar i egenproducerad förnybar energi
- Utvecklingskostnader för anpassning av volymelement
- Lägre drifts- och underhållskostnader tack vare energieffektivisering och klimatanpassning
- Bättre lånevillkor för byggnader med låga utsläpp

På lång sikt fortsätter K2A med investeringar och produktutveckling för hantering av framtida klimatscenarier. Om 27 år, dvs år 2050 ska EU ha nått målet om att ha netto-noll-utsläpp. Då K2A redan år 2027 avser att vara klimatpositivt i hela värdekedjan sker de största investeringarna i klimatanpassningsåtgärder och fastighetsnära förnybar energiteknik. Beroende på tekniska framsteg och leverantörers klimatutsläpp som bolaget ej har rådighet över, såsom exempelvis fjärrvärme, kan det bli aktuellt med investeringar i kolsänkor och/eller kolbindande åtgärder. En bedömning av finansiell påverkan är därmed ej möjlig att upprätta i nuläget.

TCFD - sammanfattning och sidhänvisning till upplysningar

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mätetal och mål
A. Styrelsens översyn av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 24, 102	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medel och lång sikt. Se sid 106, 109-111	A. Organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Se sid 24-25, 102, 106	A. Organisationens mätetal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess. Se sid 24-25, 34-36
B. Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 24-25, 125-127	B. Påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamheter, strategi och finansiella planering. Se sid 24-25, 102, 108-111	B. Organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Se sid 24-25, 102, 106	B. Scope 1, Scope 2 och Scope 3 - utsläpp av växthusgaser och relaterade risker. Se sid 34, 172
	C. Organisationens anpassningsförmåga med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier – inkluderat ett scenario för 2 grader eller lägre. Se sid 24-25, 106, 109-111	C. Processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker är integrerade i organisationens övergripande riskhantering. Se sid 24-25, 102, 106	C. Mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och utveckling mot mål. Se sid 21, 25-27, 34

Aktien och ägarna

Bolaget har fyra olika aktieserier; stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Stamaktier av serie A berättigar till tio röster per aktie medan stamaktier av serie B och D samt preferensaktier berättigar till en röst per aktie.

Stamaktier av serie B (kortnamn K2A B) samt preferensaktier (kortnamn K2A PREF) är noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista sedan den 20 juni 2019. Stamaktier av serie A och D är inte upptagna till handel på någon börs eller marknadsplats.

Gröna aktier

I maj 2020 lanserade K2A det första ramverket i världen för gröna aktier med syftet att transparent redovisa bolagets klimatpåverkan. Märkningen utgår från klassificering av bolagets intäktsströmmar och investeringar enligt CICERO. I juni 2021 fick K2A:s aktier grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation, under 2022 förnyades den gröna märkningen. Den gröna märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av K2A:s omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten fortsätter att investera en betydande andel i gröna aktiviteter.

Antal utestående aktier

Totalt antal utestående aktier uppgick den 31 december 2022 till 87 670 100 aktier varav 10 604 640 A-aktier, 68 454 500 B-aktier, 6 806 160 D-aktier samt 1 804 800 preferensaktier. Totalt antal röster i bolaget uppgick till 183 111 860.

Aktiekapitalet

K2A:s aktiekapital uppgick den 31 december 2022 till 547,9 Mkr fördelat på 87 670 100 aktier med ett kvotvärde om 6,25 kr per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 500 Mkr och högst 2 miljarder kr fördelat på lägst 80 miljoner aktier och högst 320 miljoner aktier.

B-aktiens utveckling

Senast betalt för K2A B vid stängning på årets sista handelsdag den 30 december 2022 var 13,88 kr vilket motsvarar en nedgång om 77 procent under året.

Utdelning

För räkenskapsåret 2022 föreslår styrelsen att en utdelning om 0,15 kr per aktie lämnas till stamaktieägare. Styrelsen föreslår att utdelning till preferensaktieägare lämnas i enlighet med bolagsordningen, vilket innebär kvartalsvis utdelning om 5,00 kr per preferensaktie (sammanlagt 20,00 kr per år).

Övrig information

Det finns inga begränsningar för överlåtelse av aktier eller begränsningar att avge röster på bolagsstämma. Så vitt bolaget känner till förekommer inga avtal mellan ägare som begränsar överlåtbarhet av aktier. Det förekommer ingen stiftelse eller liknande för samägande av anställdas aktier och som kan utöva inflytande. I vissa kreditavtal förekommer villkor om att lån kan behöva återbetalas i förtid vid ägarförändringar såsom följd av ett offentligt uppköpserbjudande.

20230508111864

Största aktieägare 31 december 2022

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster
Johan Knaust med bolag	2 841 840	17 452 015	6 806 160	94 025	27 194 040	31,0	28,8
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	6 995 000	–	13 864	9 420 864	10,7	17,0
Johan Thorell med bolag	2 412 000	6 166 496	–	19 499	8 597 995	9,8	16,6
Claes-Henrik Julander med bolag	2 176 800	5 194 622	–	17 659	7 389 081	8,4	14,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	5 577 567	–	–	5 577 567	6,4	3,0
SEB Fonder	–	5 284 739	–	–	5 284 739	6,0	2,9
Verdipapirfondet Odin Eiendom	–	3 238 190	–	–	3 238 190	3,7	1,8
Enter Sverige	–	2 525 174	–	–	2 525 174	2,9	1,4
Ludwig Holmgren	762 000	1 195 419	–	2 032	1 959 451	2,2	4,8
Swedbank Försäkring	–	1 697 187	–	18 782	1 715 969	2,0	0,9
Humle fonder	–	1 529 865	–	–	1 529 865	1,7	0,8
Avanza Pension	–	1 239 452	–	167 278	1 406 730	1,6	0,8
Swedbank Fonder	–	1 260 000	–	–	1 260 000	1,4	0,7
Cliens Kapitalförvaltning	–	1 033 261	–	–	1 033 261	1,2	0,6
Handelsbanken Liv	–	660 378	–	3 450	663 828	0,8	0,4
LK Finans	–	636 999	–	–	636 999	0,7	0,3
Adrigo Fonder	–	634 910	–	–	634 910	0,7	0,3
Carnegie Fonder	–	423 182	–	–	423 182	0,5	0,2
Nordea Liv	–	391 779	–	14 601	406 380	0,5	0,2
Handelsbanken Fonder	–	379 331	–	–	379 331	0,4	0,2
Övriga	–	4 938 934	–	1 453 610	6 392 544	7,3	3,5
Totalt	**10 604 640**	**68 454 500**	**6 806 160**	**1 804 800**	**87 670 100**	**100,0**	**100,0**

Källa: Euroclear Sweden

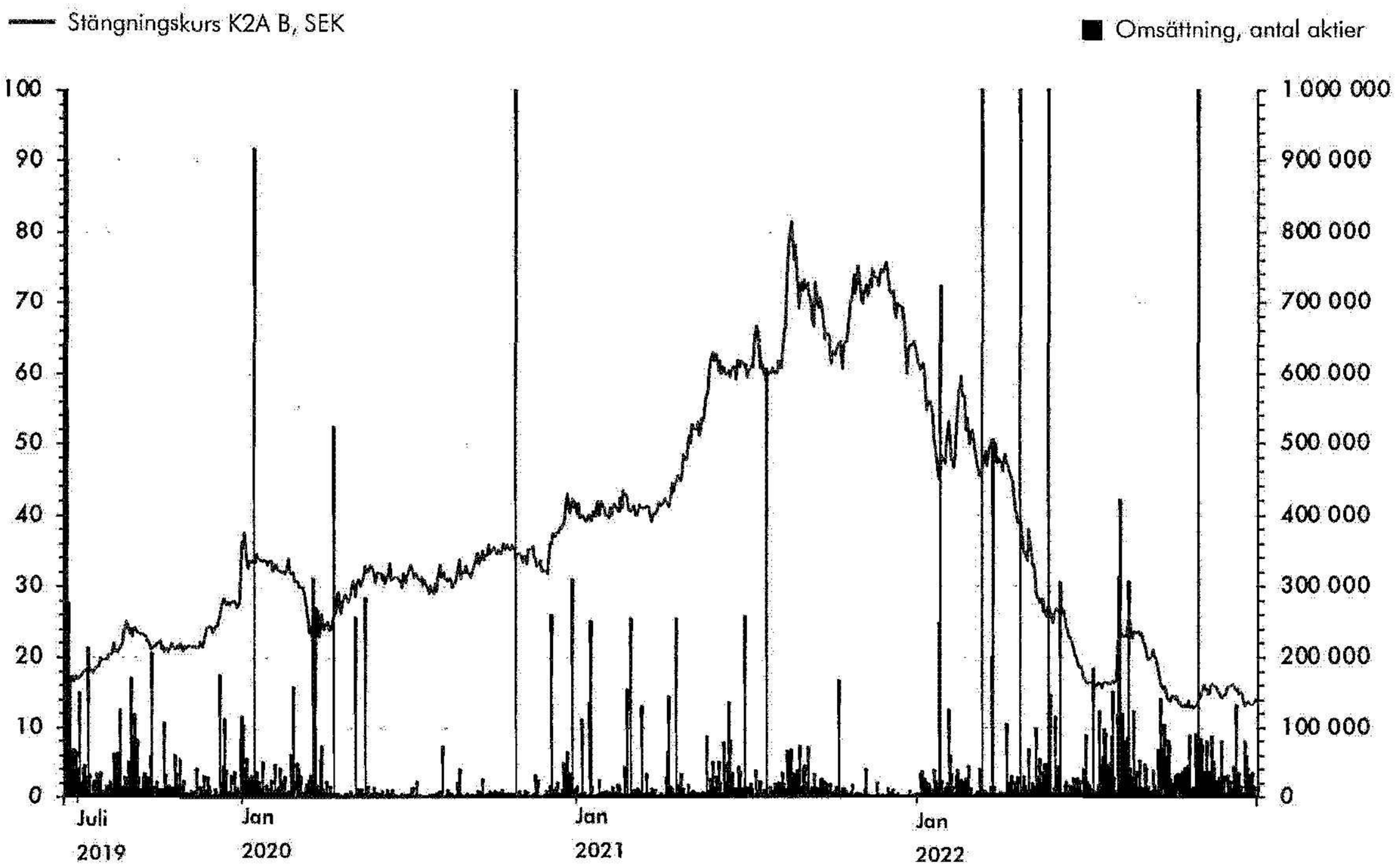
Handel med aktien

Handeln med K2A B	2022	2021	2020
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	63 237	22 905	28 048
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	1,8	1,7	0,9

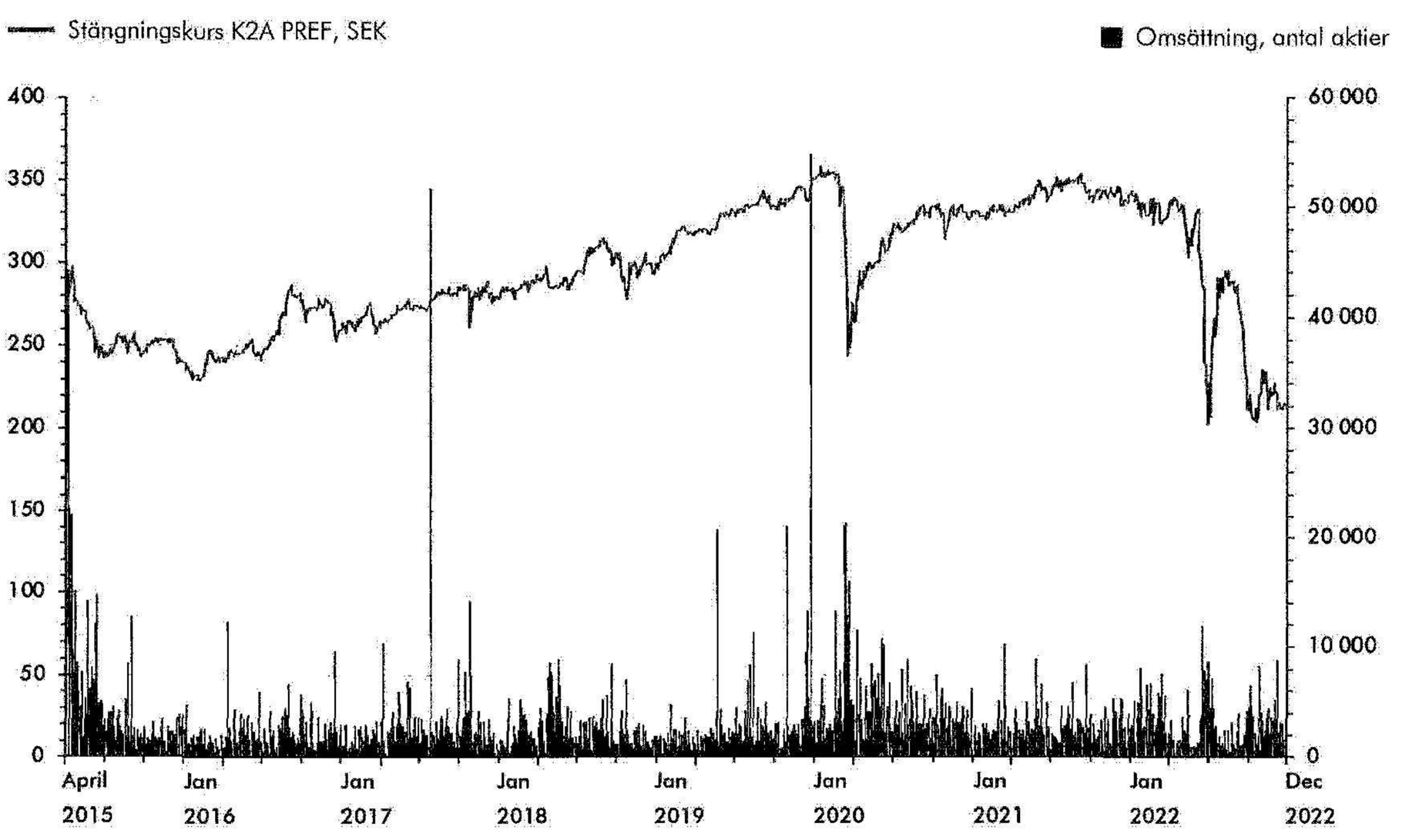
Handeln med K2A PREF	2022	2021	2020
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	2 184	1 969	3 463
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,6	0,7	1,1

Källa: Nasdaq

K2A B
Kursutveckling 20 juni 2019 – 30 december 2022



K2A PREF
Kursutveckling 2 april 2015 – 30 december 2022



20230508111865

Bolagsstyrningsrapport

K2A är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen i K2A utförs i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning, Nasdaq Stockholms regelverk, svensk lag samt interna regler och föreskrifter.

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden")

Koden är en del av näringslivets självreglering. Den anger en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än aktiebolagslagens och andra reglers krav. Nyckeln till detta är mekanismen "följ eller förklara". "Följ eller förklara" innebär att bolagen inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden utan kan välja andra lösningar som bedöms bättre svara mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att bolaget öppet redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning man valt i stället samt anger skälen för detta. Därigenom kan Koden ange vad som ofta – men inte nödvändigtvis alltid – kan anses utgöra god sed för bolagsstyrning i olika frågor. K2A följer Koden utan avvikelser.

Risker och riskhantering

K2A:s processer för att identifiera och hantera risker är en del av bolagets strategiarbete. Avsnittet i årsredovisningen om risker och riskhantering redogör för de mest väsentliga riskerna samt vilka styrande dokument och åtgärder som koncernen arbetar efter för att hantera dessa.

Hållbarhet

K2A:s hållbarhetsarbete är en integrerad del av bolagets affärsmodell och verksamhet och beskrivs på sid 20-51. Hållbarhetsarbetet hjälper bolaget att reducera risker och kostnader, stärka konkurrenskraften samt attrahera talanger och investerare. Styrelsens hållbarhetsutskott har ansvar för att ta fram den strategiska inriktningen för bolagets hållbarhetsarbete. Vd har, med stöd av bolagets hållbarhetschef, det övergripande ansvaret för att styra K2A:s verksamhet inom hållbarhetsområdet.

Så här styrs K2A

Bolagsstämma/årsstämma

I enlighet med aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ och på bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt. Enligt K2A:s bolagsordning finns fyra aktieslag: A-aktier berättigar till 10 röster per aktie och B-aktier, D-aktier samt preferensaktier berättigar till 1 röst per aktie. Vid årsstämman väljs styrelseledamöter, -ordförande och revisorer samt beslutas kring ersättning till styrelsen och revisorerna.

Valberedning

Enligt Koden ska bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter (inklusive ordföranden), arvoden och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till ledamöter i valberedning för den nästföljande årsstämman. Valberedningens förslag redovisas i kallelse till årsstämman.

K2A:s valberedning ska bestå av tre ägarrepresentanter representerande de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna i bolaget enligt Euroclears utskrift av aktieboken per sista bankdagen i september månad. Styrelseordföranden ska kontakta de tre största aktieägarna eller ägargrupperna och begära att dessa utser varsin representant. Om någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna avstår från att utse en ägarrepresentant eller om en ägarrepresentant avgår innan uppdraget har fullgjorts utan att den aktieägare eller ägargrupp som utsett representanten utser en ny representant, ska styrelsens ordförande uppmana nästa aktieägare eller ägargrupp i storleksordning att inom en vecka utse en ägarrepresentant, varvid denna process ska fortgå till dess att valberedningen består av tre ägarrepresentanter. Valberedningen ska inom sig utse valberedningens ordförande. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot får inte vara valberedningens ordförande.

Valberedningen ska vid lämnande av sitt förslag beakta de krav som ställs av Koden avseende styrelsens storlek och sammansättning och särskilt beakta kravet på mångsidighet och bredd i styrelsen samt kravet på att eftersträva en jämn könsfördelning.

Valberedningens ledamöter ska offentliggöras på bolagets webbplats senast sex månader före årsstämman. Valberedningens ledamöter erhåller inget arvode. Valberedningen ska ha rätt att belasta bolaget med kostnader för exempelvis rekryteringskonsulter eller andra kostnader som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

Styrelse

Styrelsen är högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera K2A:s finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören. Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt bolagsordningen ska styrelsen till den del den väljs av bolagsstämman bestå av lägst tre ledamöter och högst sju ledamöter. Styrelsen består av sju ordinarie stämmovalda ledamöter. Ledamöterna presenteras mer detaljerat i avsnittet "Styrelsen".

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande väljs av årsstämman och har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt. Styrelsens ordförande ska se till att sammanträden hålls när det behövs för att styrelsen ska kunna utöva sin tillsynsplikt och bestämmanderätt i frågor av osedvanlig beskaffenhet eller stor betydelse.

Revisionsutskott

K2A:s styrelse har ett revisionsutskott. K2A har beslutat att eventuella anställda som ingår i styrelsen ej ska medverka i beredningen av frågor som ankommer på ett revisionsutskott. Enligt revisionsutskottets arbetsordning ska revisionsutskottet övervaka bolagsstyrningsfrågor och tillämpningen av dessa, samt vidare granska rutinerna för bolagets riskhantering, styrning och kontroll samt finansiell rapportering samt lämna förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Revisionsutskottets huvudsakliga uppgifter innefattar bland annat:

- övervakning och kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering;
- fortlöpande träffa bolagets revisor och ekonomifunktion för information och överväganden beträffande inriktningen, omfattningen av och innehållet i revisionsuppdraget och av årsredovisningen och koncernredovisningen samt synen på bolagets risker;
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet;
- utvärdera revisionsinsatsen och informera valberedningen om resultatet;
- biträda valberedningen vid upphandlingen av revisionen, förbereda val och arvodering av revisor samt lämna rekommendation till valberedningen i dessa frågor; samt
- med avseende på den finansiella rapporteringen, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision (om sådan finns) och riskhantering. Styrelsen ska sammanträda med bolagets revisorer minst en gång per år.

Revisionsutskottet ska sammanträda så ofta som krävs för att utskottets uppgifter ska kunna utföras på ett tillfredsställande sätt, vilket normalt innebär minst fyra sammanträden per år.

Ersättningsutskott

K2A:s styrelse har inrättat ett ersättningsutskott. Enligt ersättningsutskottets arbetsordning ska ersättningsutskottet bestå av styrelsens ordförande samt ytterligare en styrelseledamot. Styrelsens ordförande ska vara ordförande i ersättningsutskottet. Enligt arbetsordningen ska ersättningsutskottets främsta uppgifter vara att bereda och övervaka frågor om:

(i) ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare;

(ii) följa upp och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för ledande befattningshavare; samt

(iii) följa upp och utvärdera tillämpningen av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättningar, gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget samt till bolagsstämma lämna förslag till riktlinjer för ersättningar ledande befattningshavare.

Verkställande direktör ska vid behov adjungeras till utskottet. Utskottet kan besluta om att ytterligare personer ska adjungeras vid behandlingen av ett särskilt ärende.

Hållbarhetsutskott

K2A:s styrelse har inrättat ett särskilt hållbarhetsutskott. Hållbarhetsutskottets medlemmar utgörs av tre styrelseledamöter som utses vid konstituerande styrelsemöte. Hållbarhetsutskottets arbete och uppgifter regleras av utskottets arbetsordning, som fastställts av styrelsen. Hållbarhetsutskottet ansvarar för att formulera förslag avseende den strategiska inriktningen för hållbarhetsarbetet och utformning av förslag till K2A:s hållbarhetsmål samt uppföljning av dessa.

Internrevision

Bolaget har inte inrättat en separat funktion för internrevision. Denna uppgift sköts i stället av styrelsen. Styrelsen ska årligen utvärdera behovet av särskild granskningsfunktion (internrevision) och, om tillämpligt, i beskrivningen av den interna kontrollen i bolagsstyrningsrapporten motivera sitt ställningstagande.

20230508111866

Vd och koncernledning

Enligt arbetsordningen ska vd:

(i) upprätta och för styrelsen presentera förslag till affärsplan, budget (såsom resultat- och likviditetsbudget) investeringskalkyler, prognoser, bokslutskommunikéer, bokslut, årsredovisningar och delårsrapporter;

(ii) övervaka att för bolagets verksamhet gällande svenska och utländska lagar och föreskrifter följs; samt

(iii) tillse att styrelsen löpande erhåller rapportering om utveckling av bolagets och koncernens verksamhet, däribland utvecklingen av bolagets och koncernens resultat, ställning och likviditet samt information om viktiga händelser samt, då behov föreligger mellan styrelsens sammanträden, rapportera direkt till styrelsens ordförande.

Enligt instruktionen för ekonomisk rapportering ska vd tillsammans med vice vd och CFO kvartalsvis tillställa styrelsen rapporter avseende väsentliga händelser, resultatutfall, kredit- och likviditetsrapport.

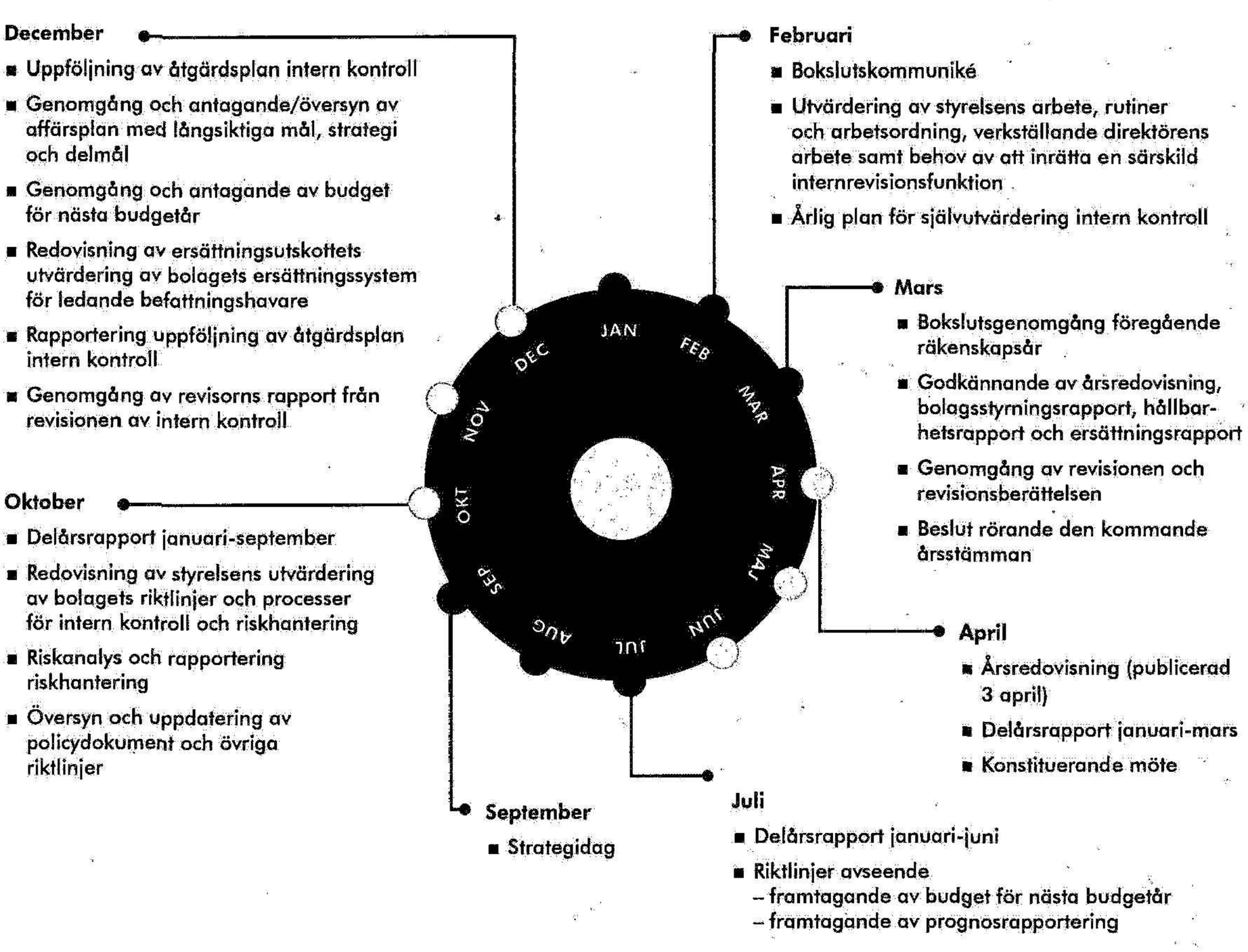
Arbete under året

Årsstämma 2022

Årsstämman 2022 ägde rum den 29 april 2022 i bolagets lokaler på Nybrogatan 59 i Stockholm. Med anledning av den fortsatta spridningen av coronaviruset gavs aktieägarna före bolagsstämman möjligheten att utöva sin rösträtt genom poströstning i enlighet med bestämmelserna i 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen (2005:551) och bolagets bolagsordning.

Styrelsens arbete 2022

Styrelsen har ett antal inplanerade möten under året med stående beslutspunkter samt specifika beslut för respektive möte, se en sammanfattning i figuren nedan. Därutöver tillkommer möten för transaktioner och andra ärenden som aktualiserats.



Årsstämman fastställde balans- och resultaträkningarna för moderbolaget och koncernen för föregående räkenskapsår.

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om utdelning om 20 kronor per preferensaktie.

Årsstämman beslutade vidare om vinstutdelning med ett belopp om 0,15 kr per stamaktie, totalt 12 879 795 kr. Resterande vinstmedel balanserades in i ny räkning.

Årsstämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Sten Gejrot, Ludwig Holmgren, Claes-Henrik Julander, Johan Knaust, Ingrid Lindquist, Johan Ljungberg och Johan Thorell. Till styrelsens ordförande valdes Sten Gejrot och KPMG AB omvaldes som bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom emission av stamaktier av serie B eller preferensaktier, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier. Det totala antalet stamaktier av serie B som omfattas av sådana emissioner får motsvara högst tio procent av aktiekapitalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2022. Det totala antalet preferensaktier som omfattas av sådana emissioner får vara högst 750 000 stycken.

Valberedning

Vid årsstämman den 28 april 2020 antog aktieägarna principer för hur valberedningen utses och dess arbete, under 2022 har dessa riktlinjer fortsatt varit gällande. Enligt principerna för valberedningens arbete ska valberedningen bland annat lämna förslag till:

- Ordförande vid bolagsstämma där styrelse- eller revisorsval ska äga rum;
- antal stämmovalda styrelseledamöter;
- ordförande och övriga stämmovalda ledamöter i styrelsen;
- arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag till var och en av de stämmovalda styrelseledamöterna och till ledamöter av styrelsens utskott;
- antal revisorer, revisorer samt arvode till revisorer; och
- beslut om principer för tillsättande av ledamöter i valberedningen, samt beslut om riktlinjer för valberedningens arbete.

Valberedningens sammansättning inför årsstämma 2022

Valberedningen inför årsstämman 2022 utgörs av:

- Karl Lilja, utsedd av Johan Ljungberg med bolag, valberedningens ordförande
- Peter Möller, utsedd av Johan Knaust med bolag
- Sten Gejrot, utsedd av Johan Thorell med bolag

Aktieägare har haft möjlighet att lägga fram förslag till valberedningen. Valberedningens förslag inför årsstämman 2023 framgår av kallelsen till årsstämman på K2A:s webbplats k2a.se. Årsstämman 2023 kommer att hållas den 27 april 2023.

Mångfaldspolicy

Vid framtagande av förslag till styrelse inför årsstämman 2022 tillämpade valberedningen punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning om mångfaldspolicy. Målet med policyn är att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Valberedningen konstaterade vid framtagandet av sitt förslag att könsfördelningen i den föreslagna styrelsen inte var tillfredsställande. Valberedningen gjorde dock bedömningen att kontinuitet i styrelsearbetet vid tillfället var av stor betydelse och föreslog mot den bakgrunden omval av samtliga ledamöter. Vid årsstämman 2022 valdes sju ledamöter, varav en kvinna och sex män.

Styrelsen

K2A:s styrelse består av sju ledamöter, utan suppleanter, valda av årsstämman den 29 april 2022. Styrelsen består av de bolagsstämmovalda ledamöterna Sten Gejrot (styrelsens ordförande), Johan Knaust (verkställande direktör), Claes-Henrik Julander, Johan Ljungberg, Ludwig Holmgren, Johan Thorell och Ingrid Lindquist.

Styrelseledamöternas oberoende framgår av tabellen på sidan 119 och ytterligare information för varje individuell styrelseledamot finns att läsa på sidan 122.

Styrelsens arbete

Under 2022 sammanträdde styrelsen vid 19 tillfällen. Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen för styrelsen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och vd. Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera K2A:s finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Under året har styrelsen bland annat behandlat sedvanliga frågor såsom strategiarbete, projektfrågor, finansieringsfrågor och hållbarhetsfrågor.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens ordförande initierar en gång per år i enlighet med styrelsens arbetsordning en utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingens syfte är att utvärdera resultatet av styrelsens och utskottens arbete, hur väl arbetssättet fungerat och hur det kan effektiviseras. Vidare syftar utvärderingen till att identifiera vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen diskuterades i styrelsen och redovisades av styrelsens ordförande

20230508111867

för valberedningen. Styrelsen utvärderar även fortlöpande vd:s arbete. Minst en gång per år görs utvärderingen utan vd:s närvaro.

Externa revisorer

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt K2A:s bolagsordning ska bolaget utse en eller två revisorer, med eller utan suppleanter. K2A:s revisor är KPMG AB med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse och revisor". För räkenskapsåret 2022 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 5,7 Mkr.

Ersättningar, styrelse och ledning

Riktlinjer

Årsstämman har antagit riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna ska K2A ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Vidare ska ersättning bidra till god etik och företagskultur och samtidigt vara i linje med aktieägarnas intressen. För fullständiga riktlinjer, se styrelsens ersättningsrapport.

Ersättning till vd och ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön och sedvanliga förmåner. Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare för K2A, antogs av årsstämman 2020 och tillämpades utan förändring under 2022.

Ersättning till styrelsen

Det sammanlagda arvodet till de stämmovalda styrelseledamöterna framgår av not 5. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har avtal som berättigar till förmån efter det att uppdraget avslutats (med undantag för normal uppsägningslön för de ledande befattningshavarna samt verkställande direktören). Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares frånträdande av tjänst eller uppdrag.

Styrelse och utskott

Namn	Invald	Oberoende i relation till bolagets större ägare	Oberoende i i relation till bolaget och bolagets ledning	Deltagande av totalt antal möten			
				Styrelse	Ersättnings-utskott	Revisions-utskott	Hållbarhets-utskott
Sten Gejrot	2017	Ja	Nej	19/19	–	–	–
Johan Ljungberg	2017	Nej	Ja	19/19	–	–	4/4
Claes-Henrik Julander	2014	Nej	Ja	19/19	1/1	4/4	–
Ingrid Lindquist	2019	Ja	Ja	19/19	–	4/4	–
Ludwig Holmgren	2017	Ja	Ja	19/19	–	–	4/4
Johan Thorell	2015	Nej	Ja	19/19	1/1	4/4	–
Johan Knaust	2013	Nej	Nej	19/19	–	–	4/4

Styrelsens ersättningsrapport

Inledning

Styrelsens ersättningsrapport beskriver hur riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare för K2A, antagna av årsstämman 2020 och oförändrade under 2022, tillämpades under 2022. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktör. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiet för svensk bolagsstyrning – Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram. Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 6. Riktlinjerna revideras vart fjärde år eller vid behov, styrelsen föreslår inte några förändringar i riktlinjerna under 2023.

Styrelsearvodet till K2A:s styrelseledamöter omfattas inte av denna rapport. Styrelsearvodet beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 6.

Bolagets utveckling under 2022

En sammanfattning över bolagets resultat och utveckling presenteras på sidan 128-129.

Bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare: tillämpningsområden, ändamål och avvikelser

För att främja bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna ska K2A ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera personer i bolagsledningen med den kompetens och erfarenhet som krävs. Den totala ersättningen ska baseras på faktorer såsom befattning, prestation och individuell kvalifikation.

Principer och styrmodell för ersättning framgår av riktlinjerna som anger att ersättningar ska vara i linje med bolagets strategi, mål, värderingar och långsiktiga intressen samt att det ska säkerställas att intressekonflikter undviks. Detta ska främja värdeskapande, uppmuntra goda prestationer, ett risktagande i linje med styrelsens fastställda toleransnivå samt ett sunt och ansvarstagande beteende baserat på K2A:s värderingar.

Medarbetarens ersättning ska spegla den komplexitet, det ansvar och de ledaregenskaper som krävs i rollen, liksom individens egen prestation. K2A följer löpande medarbetarnas prestation och utveckling. Den totala ersättningen till personer i bolagsledningen kan bestå av följande delar: fast kontantlön, pensionsförmåner samt andra förmåner. Till detta kommer villkor vid uppsägning.

- Fast kontantlön. Ersättningen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta kontantlönen ska anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Den fasta kontantlönen ska ses över årligen för att säkerställa att lönen är marknadsmässig och konkurrenskraftig.
- Pensionsförmåner. Pensionsavsättningar kan göras för personer i bolagsledningen motsvarande maximalt 25 procent av fast kontantlön. Pensionsåldern är 65 år. Personer i bolagsledningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser.
- Andra förmåner. Andra förmåner kan utgå i form av exempelvis sjukvårdsförsäkring och bilförmån och ska bidra till att underlätta personens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Det samlade värdet av dessa förmåner ska motsvara marknadspraxis och utgöra ett begränsat värde i förhållande till den totala ersättningen.

Uppsägningstiden får maximalt uppgå till sex månader. Lön under uppsägningstid får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för sex månader. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall. Ersättningen ska uppgå till högst 60 procent av den fasta kontantlönen om inte annat följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser, och utgår under den tid som konkurrensbegränsningen gäller, vilket ska vara högst 18 månader efter anställningens upphörande. Några avgångsvederlag ska inte betalas ut.

Vid beredningen av styrelsens förslag till ersättningsriktlinjer beaktades lön och anställningsvillkor för bolagets anställda genom att uppgifter om anställdas arbetsuppgifter, totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid jämfördes och rimlighetsbedömdes. Detta utgjorde en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Styrelsen har rätt att frångå riktlinjer för ersättningar helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Det ingår i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna. Avsteg får endast göras om det bedöms vara nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till styrelseledamöter och bolagsledningen ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

20230508111868

Styrmodell för ersättningar på K2A

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för personer i bolagsledningen. Ersättningsutskottet ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter och personer i bolagsledningen, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut åtminstone vart fjärde år. Ersättningsutskottet ska vidare följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till personer i bolagsledningen (om tillämpligt), samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till styrelseledamöter och bolagsledningen som bolagsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Styrelsens ordförande kan vara ordförande i utskottet. Övriga ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Ersättningsutskottet är ett beredande organ och har ingen självständig beslutanderätt, såvida inte styrelsen uttryckligen har bemyndigat ersättningsutskottet att fatta beslut i en specifik fråga. Verkställande direktörens ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte medan ersättningsnivåer för övriga personer i bolagsledningen godkänns av ersättningsutskottet på förslag från verkställande direktören.

Anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Johan Knaust är styrelseledamot och verkställande direktör i K2A. Johan Knaust erhåller en månatlig fast ersättning om 250 000 kronor. Vid uppsägning ska både bolaget och Johan Knaust iaktta sex månaders uppsägningstid. Om bolaget är uppsägande part ska Johan Knaust erhålla en uppsägningslön motsvarande maximalt sex månadslöner. Johan Knaust har inte rätt till något avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare har sedvanliga anställningsvillkor.

Bolaget har under 2022 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjer som antagits av bolagsstämman. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna kommer finnas tillgängligt på https://investerare.k2a.se/bolagsstammor senast tre veckor före årsstämman 2023. Ingen ersättning till ledande befattningshavare har krävts tillbaka av bolaget.

Ersättning till ledande befattningshavare

Tkr	Grundlön 2022	Pension och övriga förmåner 2022	Grundlön 2021	Pension och övriga förmåner 2021
Verkställande direktör	3 060	7	3 060	5
Vice verkställande direktör	1 860	466	1 687	471
Övriga ledande befattningshavare*	11 274	3 265	9 453	2 505
Summa	**16 194**	**3 738**	**14 200**	**2 981**

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets förvaltningsresultat

Tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Ersättning verkställande direktör	3 067	3 065	3 060	2 603	1 922
Ersättning Vice verkställande direktör	2 326	2 158	–	–	–
Ersättning övriga ledande befattningshavare*	14 539	11 958	13 179	3 985	2 211
Totala ersättningar ledande befattningshavare	19 932	17 181	16 236	6 588	4 133
Ersättning övriga anställda	58 537	47 794	41 652	41 063	31 512
Årets resultat	159 085	756 528	219 564	202 748	173 856
Ersättning ledande befattningshavare/årets resultat, %	13	2	7	3	2
Heltidsekvivalenter för bolagets övriga anställda	492	419	375	384	343

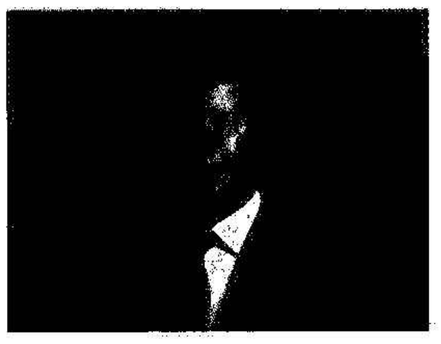
* Under perioden maj 2021 – maj 2022 utgick ersättning till CFO Ola Persson i form av konsultarvode och ingår inte i ovan belopp

Stockholm i april 2023

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Styrelse och revisor



Sten Gejrot

Styrelseordförande

Invald i styrelsen 2017

Född: 1962

Utbildning: Jur. Kand.

Övriga uppdrag (urval): Advokat och partner på Advokatfirman Lindahl

Aktieinnehav (inklusive bolag): 20 500 B-aktier.

Beroende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Johan Thorell

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2015

Född: 1970

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Övriga uppdrag (urval): Styrelseordförande i Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot i Sagax AB, Hemsö Fastighets AB, Atrium Ljungberg AB och Storskogen Group AB.

Aktieinnehav (inklusive bolag): 2 412 000 A-aktier, 6 166 496 B-aktier, 19 499 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Johan Knaust

Styrelseledamot och verkställande direktör

Invald i styrelsen 2013

Född: 1971

Utbildning: Master of Science Operational Research, London School of Economics samt Fil. kand. Nationalekonomi, Stockholms universitet.

Bakgrund: Grundare och partner Sveafastigheter. Startade dessförinnan Leimdörfers finansieringsrådgivning. 1996-2001 verksam på Goldman Sachs International i London, inom Fixed Income.

Aktieinnehav (inklusive bolag): 2 841 840 A-aktier, 17 452 015 B-aktier, 6 806 160 D-aktier, 94 025 preferensaktier.

Beroende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Claes-Henrik Julander

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2014

Född: 1969

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet

Övriga uppdrag (urval):

Styrelseordförande i Erik Penser Bank Aktiebolag och Star Stable Entertainment AB. Styrelseledamot i Biocrine AB och Svipdag AB inklusive dotterbolag.

Aktieinnehav (inklusive bolag): 2 176 800 A-aktier, 5 194 622 B-aktier, 17 659 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Johan Ljungberg

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2017

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör

Övriga uppdrag (urval): Styrelseordförande i Atrium Ljungberg AB, Tagehus Holding AB och styrelseledamot i John Mattson Fastighetsföretagen AB och Eastnine AB.

Aktieinnehav (inklusive bolag): 2 412 000 A-aktier, 6 995 000 B-aktier, 13 864 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Ludwig Holmgren

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2017

Född: 1972

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet

Aktieinnehav (inklusive bolag): 762 000 A-aktier, 1 195 419 B-aktier, 2 032 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Ingrid Lindquist

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2019

Född: 1957

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Övriga uppdrag (urval): Styrelseordförande i Lysa AB samt styrelseledamot i Hobohm Brothers Equity AB, Länsförsäkringar Stockholm, Kavat Vård AB, Collectum AB, Fora AB och Wise Group AB och Kollektivavtalsinformation Sverige AB.

Aktieinnehav (inklusive bolag): 30 000 B-aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Revisor

KPMG AB är bolagets revisor med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor. Peter Dahllöf är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

20230508111869

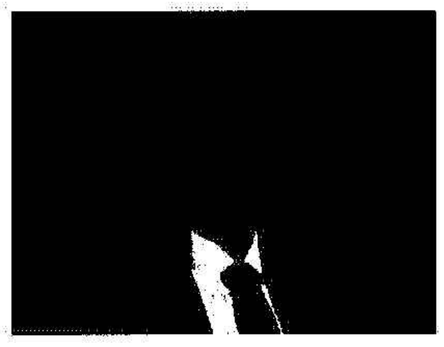
Ledning



Johan Knaust

Styrelseledamot och verkställande direktör

För mer information se under Styrelse, föregående sida.



Christian Lindberg

Vice vd

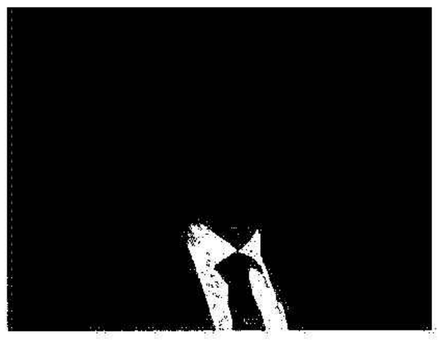
Ingår i ledningen sedan 2017

Född: 1980

Utbildning: Civilingenjör

Bakgrund: Rådgivning inom Corporate Finance i egen verksamhet 2011-2017. HQ Bank Corporate Finance 2006-2011.

Aktieinnehav (inklusive bolag): 375 000 B-aktier



Ola Person

CFO

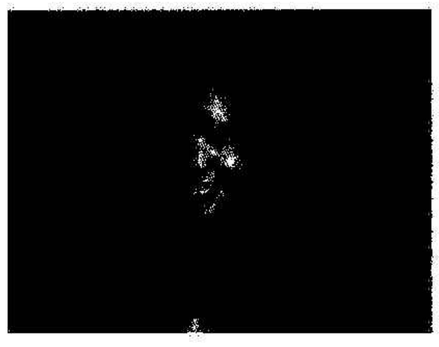
Ingår i ledningen sedan 2021

Född: 1969

Utbildning: Master of International Business

Bakgrund: CFO på bostadsutvecklingsbolaget SSM

Aktieinnehav (inklusive bolag): 27 500 B-aktier



Sandra Sundman

Ekonomichef

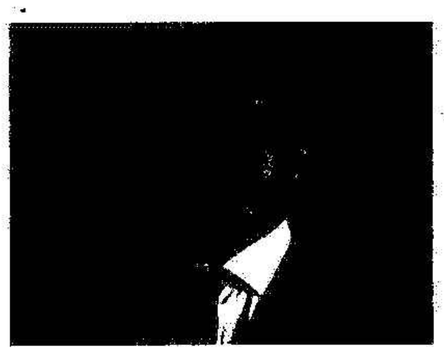
Ingår i ledningen sedan 2017

Född: 1986

Utbildning: Ekonomie kandidatexamen företagsekonomi

Bakgrund: Olika befattningar inom K2A, ekonomiassistent, redovisningsekonom och redovisningschef

Aktieinnehav: 2 600 B-aktier



Karl Vahlund

Transaktionschef

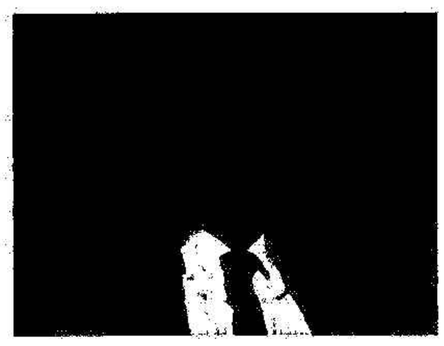
Ingår i ledningen sedan 2019

Född: 1984

Utbildning: Civilingenjör

Bakgrund: Transaktionschef på Rikshem

Aktieinnehav: 62 500 B-aktier



Erik Lemaitre

Affärsutvecklingschef

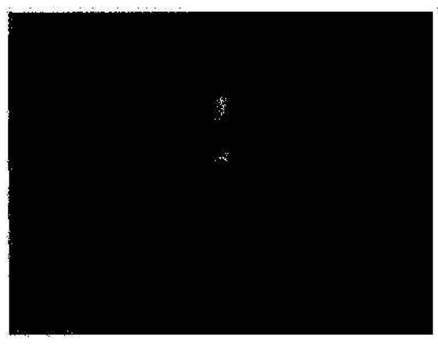
Ingår i ledningen sedan 2020

Född: 1968

Utbildning: Byggekonom

Bakgrund: Affärsutvecklingschef SSM Bygg & Fastighets AB, affärsutvecklare och projektledare på NCC samt Nexity

Aktieinnehav: 5 500 B-aktier



Karina Antin

Hållbarhetschef

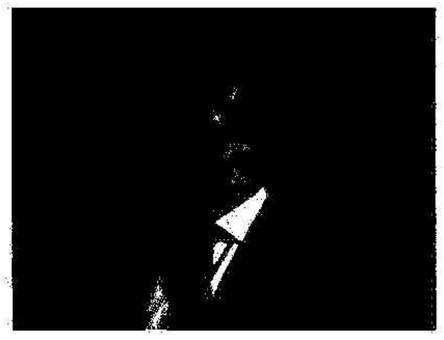
Ingår i ledningen sedan 2020

Född: 1986

Utbildning: Civilingenjör

Bakgrund: Hållbarhetsstrateg PlaceX, miljö- och hållbarhetskonsult på PE Teknik & Arkitektur, Ebab och White Arkitekter

Aktieinnehav: 4 690 B-aktier



Henrik Nordlund

Förvaltningschef

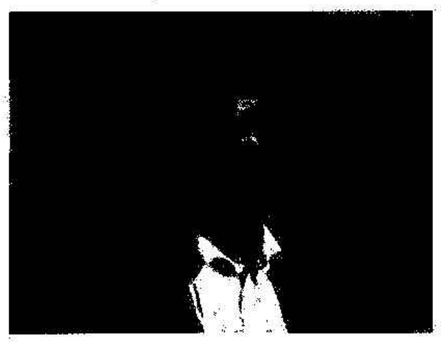
Ingår i ledningen sedan 2020

Född: 1987

Utbildning: Civilingenjör, Kandidatexamen Nationalekonomi

Bakgrund: Fastighetschef på Rikshem och managementkonsult på Applied Value

Aktieinnehav: 3 000 B-aktier



Fredrik Widerstedt

Chef projekt

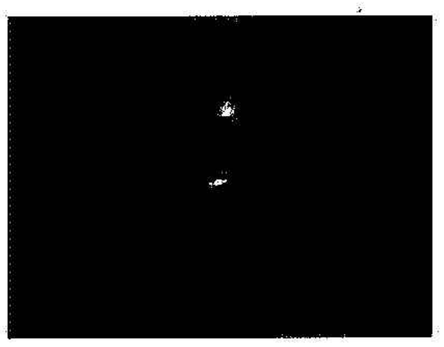
Ingår i ledningen sedan 2020

Född: 1983

Utbildning: Byggnadsingenjör

Bakgrund: Konsult och Partner på Structor, Projectmanagment konsult på Ramböll

Aktieinnehav: 16 675 B-aktier, 3 preferensaktier



Emma Nyborg

Marknad- och kommunikationschef

Ingår i ledningen sedan 2021

Född: 1989

Utbildning: Strategisk kommunikation

Bakgrund: Kommunikationsansvarig på Mattecentrum och olika kommunikationstjänster på K2A

Aktieinnehav: 1 950 B-aktier

Verksamhet

Verksamhet

K2A grundades 2013 och är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresbostäder för alla typer av boenden. Bolagets affärsidé bygger på att långsiktigt äga, utveckla och förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen samt i ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige där efterfrågan på hyresbostäder är hög.

K2A:s hyresbostäder utvecklas i samverkan med berörda kommuner i efterfrågade lägen med bra kommunikationer och närhet till stadskärnan och närservice. Bolagets studentbostäder återfinns i attraktiva lägen på eller i direkt anslutning till universitets- och högskoleområdena. Sedan juni 2019 är bolagets stamaktier av serie B samt preferensaktier upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

K2A:s mål och riskbegränsningar

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Hållbarhetsmål

K2A ska framtidssäkra sin verksamhet genom betydande fokus på värdeskapande hållbarhet vilket innebär:

- K2A ska vara klimatpositivt senast 2027.
- All egen nyproduktion ska vara Svanencertifierad och förvärvade fastigheter ska vara certifierade enligt Svanen eller ha motsvarande miljöcertifiering.
- K2A ska upprätthålla en hållbar och långsiktig förvaltning.
- Samtliga K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara miljöcertifierade samt klimatriskinventerade.
- K2A:s produktionsmetod ska vara resurseffektiv och ha förutsättningar för cirkularitet.
- K2A:s kunder ska uppleva en högre trivsel än genomsnittet i Sverige.
- K2A ska anses vara det mest hållbara fastighetsbolaget som fokuserar på hyres- och studentbostäder.
- K2A ska anses vara det bästa fastighetsbolaget på hållbarhetsrapportering.
- K2A ska ha nöjda medarbetare som trivs på arbetsplatsen.

Finansiella mål

- Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.
- EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 20 procent per år.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej understiga 1,5 gånger.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

För att uppnå sina mål ska K2A:

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av yteffektiva och funktionella hyresbostäder av hög kvalitet lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Producera bostäder i egna produktionsanläggningar.

Organisationsstruktur

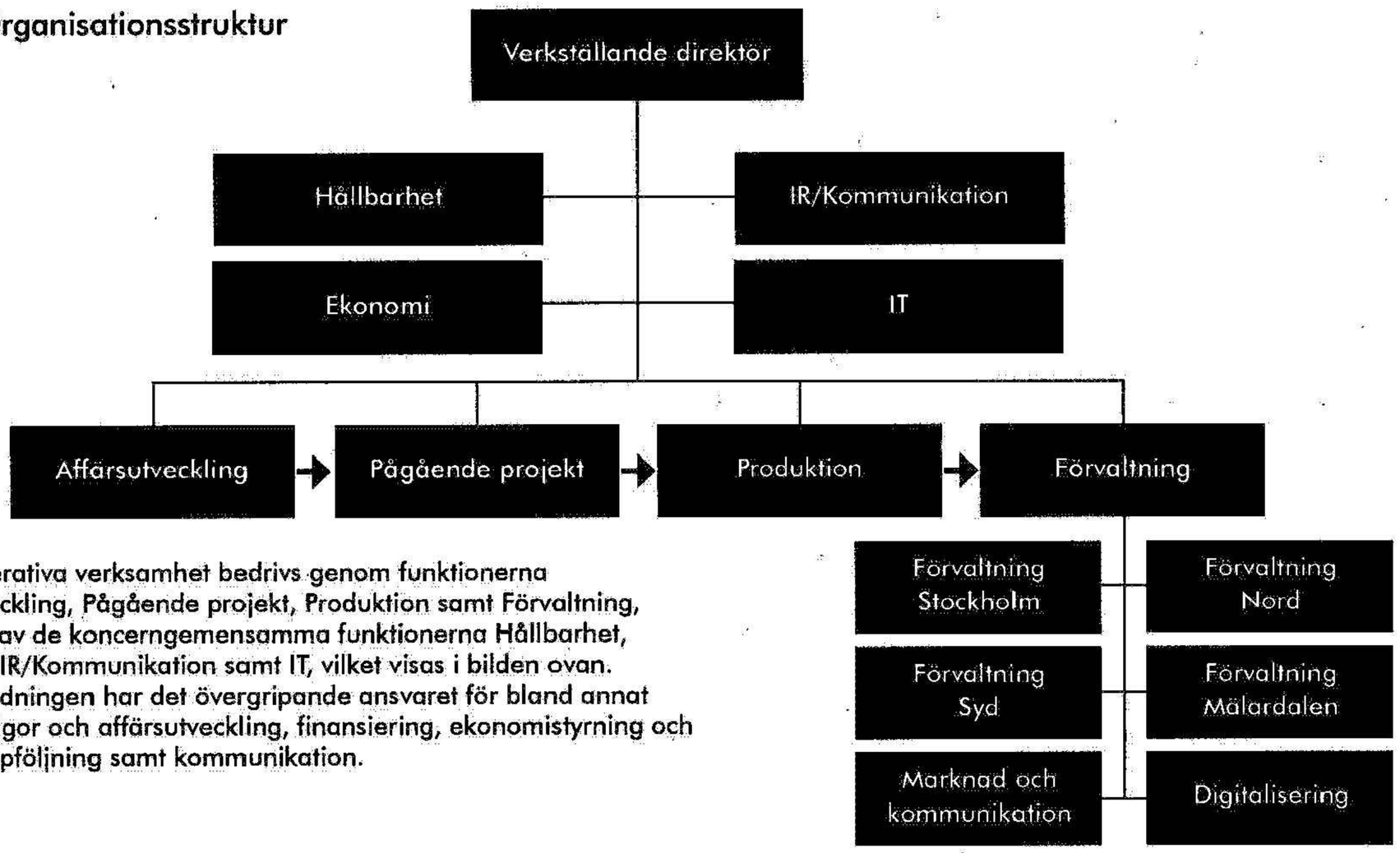
Per 31 december 2022 var totalt 71 personer anställda i K2A. 51 medarbetare, varav 19 kvinnor, arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 20 medarbetare, varav 3 kvinnor, avser personal i dotterbolaget K2A Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Rapporterande segment

K2A:s finansiella rapportering sker i två segment: Förvaltningsobjekt och Pågående projekt. Förvaltningsobjekt avser i all väsentlighet funktionen förvaltning medan Pågående projekt avser funktionerna affärsutveckling, pågående projekt och produktion.

20230508111870

K2A:s Organisationsstruktur



K2A:s operativa verksamhet bedrivs genom funktionerna Affärsutveckling, Pågående projekt, Produktion samt Förvaltning, med stöd av de koncerngemensamma funktionerna Hållbarhet, Ekonomi, IR/Kommunikation samt IT, vilket visas i bilden ovan. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, finansiering, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt kommunikation.

Hållbarhet

Verkställande direktör ansvarar för K2A:s hållbarhetsarbete. K2A utvecklar bostäder med låg klimatpåverkan för ansvarsfullt och långsiktigt eget ägande. Hela värdekedjan, från resurseffektiv industriell produktion med förnybar råvara till förvaltning av yt- och energieffektiva bostäder ska präglas av ett genomgripande och konsekvent hållbarhetsarbete. K2A:s hållbarhetsstrategi utgår från en helhetssyn och syftar till ekonomiskt, ekologiskt och socialt värdeskapande. Som ledande grönt fastighetsbolag och ansvarstagande samhällsaktör har K2A beslutat om ambitiösa klimatmål. Målet är att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv senast år 2027. Arbetet leds av hållbarhetschefen.

Affärsutveckling

Affärsutvecklingsenheten ansvarar för att säkerställa att nya projekt anskaffas. Affärsutvecklingsenheten utvärderar kontinuerligt potentiella affärer avseende såväl förvaltningsfastigheter som mark med projektutvecklingsmöjligheter. Vidare bidrar affärsutvecklingsenheten med stöd i projektutveckling och vid transaktioner, vilket är viktiga inslag i K2A:s verksamhet. Inom affärsutvecklingsenheten bedrivs även kvalificerad produktutveckling för att optimera bolagets yteffektiva lägenhetsenheter som lämpar sig för rationell industriell produktion. Funktionen utvecklar produkter och tjänster för att skapa mervärde för de boende. När ett projekt ska genomföras övergår ansvaret för projektet till enheten pågående projekt. Affärsutvecklingsenheten leds av en affärsutvecklingschef med stöd av tre medarbetare.

Pågående projekt

Pågående projekt innefattar fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter, samt markanvisningar med eventuellt tillhörande byggrätter. Enheten pågående projekt tar över ett projekt från affärsutvecklingsenheten när projektet ska genomföras. Arbets- och ansvarsområden för enheten avser att säkerställa effektivt genomförande av pågående projekt samt säkerställa god kontroll och uppföljning. Projektgenomförande omfattar framtagande av kalkyler, detaljplanearbete, projektering, upprättande av underlag för bygglovsansökan, projektledning, upprättande av projektbudget, upphandling av entreprenadavtal (markentreprenad och husentreprenad), projektledning under produktionstid (styrning, övervakning, kontroll och ändringar etc.), färdigställande och besiktning samt överlämning av projektdokumentation till förvaltningsenheten när projektet har färdigställts och projektet övergår till att betraktas som ett förvaltningsobjekt. Enheten leds av en ansvarig för pågående projekt med stöd av tre medarbetare.

Produktion

Enheten produktion avser dotterbolaget K2A Trähus. K2A Trähus ansvarar för att bolaget har tillgång till egen produktionskapacitet, vilket är ett strategiskt beslut för att säkerställa leverans- och genomförandeförmåga av nyproducerade bostäder under koncernens expansionsfas.

K2A Trähus omfattar två produktionsanläggningar för lägenhetsenheter i trä i Valdemarsvik och Gävle. Den sammanlagda produktionskapaciteten, vid fullt utnyttjande, uppgår till cirka 1 000 enheter per år. Produktionen sker i en kontrollerad industriell process med standardisering som grundprincip. Detta innebär att varje tillverkad bostad bygger på en yteffektiv, klimatsmart baslägenhet.

K2A Trähus verksamhet är inriktad på industriell produktion av prefabricerade trävolymer. Dock ansvarar K2A Trähus normalt för hela husentreprenaden, vilket utöver tillverkning av prefabricerade trävolymer även inkluderar transporter till byggarbetsplatsen, montage av trävolymer samt färdigställande. Markentreprenad (vilket avser markarbeten och grund), transporter, montage och färdigställande utförs av underentreprenör eller tredje part.

Prisökningar och osäkerheter kring tillgänglighet av insatsvaror bidrog till att K2A under andra kvartalet 2022 beslutade om att senarelägga flertalet byggstarter under 2022 och 2023 samt varslade personal verksam i K2A Trähus produktionsanläggningar. Under fjärde kvartalet 2022 har den pågående fabriksproduktionen slutförts och större delen av personalen avslutat sina anställningar.

Enheten produktion leds av vd för K2A Trähus. Per 31 december 2022 uppgick antalet anställda i K2A Trähus till 20 personer, varav 16 personer var placerade i Valdemarsvik och 4 personer i Gävle.

Förvaltning

Förvaltningsobjekt består av färdigbyggda fastigheter med inget eller begränsat projektinslag. Arbets- och ansvarsområden för förvaltningsverksamheten avser uthyrning av bostäder och lokaler till kunder samt säkerställande av effektiv drift och underhåll av fastigheterna. Förvaltningsenheten ansvarar för den löpande förvaltningen av bolagets fastigheter vilket inkluderar att tillse en bra skötsel av husen och att underhåll sker när detta krävs för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde.

Förvaltningsenheten leds av förvaltningschef med stöd av 27 medarbetare.

Marknad och kommunikation

Ansvarar för den egna kundtjänsten, uthyrning, hyresavisering och felanmälan samt bolagets profilering på sociala medier, deltagande i marknadsföringsaktiviteter och PR. Enheten leds av marknads- och kommunikationschef med stöd av fem medarbetare.

Förvaltning

Fyra förvaltare ansvarar, inom varsitt geografiskt område (Nord, Syd, Stockholm och Mälardalen), för att styra och övervaka de tekniska installationerna (värme, el, vatten) så att de fungerar optimalt utifrån ett ekonomiskt och trivselperspektiv. Förvaltarna arbetsleder bovärdarna.

Bovärdar

Ansvarar för rondering av fastigheterna och utför enklare löpande underhåll samt på vissa orter även den utvändiga skötseln av grönytor. Bovärdarna ansvarar även för besiktning av bostäderna vid byte av hyresgäst.

Digitalisering

En särskild funktion har etablerats för att säkerställa att bolaget ligger i framkant avseende digital förvaltning med fokus uppkopplade fastigheter och optimering av energianvändning.

Stödfunktioner

Ekonomi

Ekonomifunktionen ansvarar för att fastställa de administrativa rutinerna avseende K2A:s ekonomiprocesser och att se till att de efterlevs. Ekonomifunktionen ansvarar även för att operativt hantera koncernens finansiella risker och avge finansiell rapportering till ledning och styrelse.

Ekonomifunktionen leds av CFO med stöd av ekonomichef, koncernredovisningsansvarig, tre bolagsekonomer, hyresadministratör, business controller samt en ekonomiassistent.

IT

IT-ansvarig ansvarar internt för styrning, ansvar och kontroll av IT-verksamheten enligt fastställd IT-policy. IT-ansvarig ansvarar även för utveckling av IT-miljön samt support till samtliga enheter inom K2A som arbetar med IT-relaterade frågor.

IR

IR ansvarar för den interna och externa kommunikationen på daglig basis. vd, vice vd och CFO uttalar sig för bolagets räkning. IR ansvarar för innehållet på bolagets IR-sida och för den övergripande samordningen av bolagets medierelationer samt utformning och distribution av pressmeddelanden.

Hållbarhetsrapportering

K2A uppfyller inte kriterierna i ÅRL 6 kap 10 §, vilket innebär att K2A inte har skyldighet att upprätta en hållbarhetsrapport. Hållbarhetsarbetet är dock integrerat i K2A:s verksamhet i stor utsträckning då K2A bygger hus med trästomme och all nyproduktion sedan 2018 är Svanenmärkt eller har motsvarande miljöcertifiering. Mot bakgrund av att hållbarhet är ett prioriterat område inom K2A har bolaget på frivillig basis upprättat en hållbarhetsrapport som integrerats i årsredovisningen för år 2022. K2A:s hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI standards 2021 och GRI 1: Foundation, med

20230508111871

rapporteringsperiod från den 1 januari 2022 till 31 december 2022. Förändringar i historiska hållbarhetsdata har skett med avseende på energianvändning från år 2021, se GRI 302-3 sid 170. K2A:s styrelse är det högsta styrande organet och även ansvarig för informationen i hållbarhetsrapporten. I nuläget finns det inte någon sektorspecifik standard som träffar K2A:s verksamhet men bolaget övervakar kommande sektorstandarder. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är K2A:s hållbarhetschef Karina Antin, karina.antin@k2a.se. Hållbarhetsrapporten omfattar K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) samt dess dotterbolag som framgår av not 18.

En beskrivning av K2A:s verksamhet och affärsmodell finns på sidorna 14-17 samt i detta avsnitt.

K2A:s uppförandekod, hållbarhetspolicy och affärsplan är koncernens främsta styrdokument och utgör grunden för K2A:s hållbarhetsarbete. K2A:s vd samt hållbarhetschef är ytterst ansvariga för hållbarhetsarbetet. Styrelsen fastställer den övergripande hållbarhetspolicyn med syftet att bolaget ska bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av samhället. Detta sker genom en lönsam affärsmodell, en ansvarsfull syn på omvärlden och bolagets påverkan på den, samt en medvetenhet om betydelsen av en god och hälsosam arbetsmiljö. Därigenom skapas värden och möjligheter till en kontinuerlig positiv utveckling av företaget.

K2A:s övergripande hållbarhetspolicy utvärderas och revideras årligen. K2A:s styrelse antog under 2021 en målsättning som innebär att hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast år 2027.

K2A för en löpande dialog med bolagets intressenter för att utveckla och förbättra verksamheten. Genom dialogen har väsentliga hållbarhetsfrågor identifierats, det vill säga de frågor där K2A har störst möjlighet att påverka och som är viktigast att arbeta med för bolagets långsiktiga värdeskapande. Sammantaget har principerna i FN:s Global Compact, målen i FN:s Agenda 2030 och forskningsläget kring de planetära gränserna varit vägledande i arbetet med att identifiera de väsentliga hållbarhetsfrågorna, liksom K2A:s värderingar, riskbedömningar och intressenternas förväntningar.

Hantering av väsentliga risker inom hållbarhetsområdet utgör en del av koncernens generella arbete med att identifiera och hantera risker. Processen, identifierade risker och hantering av dessa beskrivs i avsnittet Risker och riskhantering. De strategiska prioriteringarna för hållbarhetsarbetet, var i K2A:s värdekedja påverkan sker, på vilket sätt områdena är väsentliga för K2A:s intressenter, hur de styrs samt de viktigaste resultatindikatorerna beskrivs i årsredovisningens hållbarhetsrapport.

K2A:s hållbarhetsarbete och utfallet av detta uppdelat per hållbarhetsområde enligt ÅRL beskrivs på följande sidor:

Innehåll	Sid
Affärsmodell	14-17
Styrning av hållbarhetsarbetet	24-28
Miljö	26, 29-41
Personal	43-44
Sociala förhållanden	30-32
Mänskliga rättigheter	30-32
Affärsetik och antikorruption	32
Riskhantering	102-107
Mångfaldspolicy för styrelsen	118

Finansiell utveckling

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 374,7 Mkr (272,7). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 37,4 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,9 procent (92,9).

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till att K2A under 2022 förvaltat ett större fastighetsbestånd, lägre vakanser samt hyreshöjningar jämfört med 2021. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,4 procent varav lägre vakanser bidrar med 5,1 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 187,2 tkvm den 31 december 2022 jämfört med 150,6 tkvm den 31 december 2021, vilket innebär en ökning med 24,3 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 december 2022 uppgick, på årsbasis, till 438,9 Mkr (323,2), vilket motsvarar en tillväxt om 35,8 procent.

Utveckling intäkter

Utveckling intäkter

Mkr	2022	2021	Förändring, %
Studentbostäder	166,6	121,4	37,2
Hyresbostäder	150,5	110,9	35,7
Samhällsfastigheter	57,6	40,4	42,7
Totala intäkter	374,7	272,7	37,4

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 131,7 Mkr (88,8), vilket motsvarade en ökning om 48,2 procent. Ökningen förklaras nedan.

Fastighetskostnader 2022

Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-46,2	-33,1	-9,1	-88,4
Underhåll	-7,3	-4,7	-2,9	-14,8
Fastighetsskatt	-3,0	-1,0	–	-3,9
Avskrivning	–	-1,1	–	-1,1
Direkta fastighetskostnader	-56,4	-39,8	-12,0	-108,3
Fastighetsadministration				-23,4
Totala fastighetskostnader				-131,7

Fastighetskostnader 2021

Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-31,1	-24,5	-6,7	-62,3
Underhåll	-3,8	-3,2	-1,4	-8,5
Fastighetsskatt	-2,1	-0,6	-0,0	-2,7
Avskrivning	-0,1	-0,3	–	-0,4
Direkta fastighetskostnader	-37,1	-28,6	-8,2	-73,9
Fastighetsadministration				-15,0
Totala fastighetskostnader				-88,8

20230508111872

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -107,2 Mkr (-73,5) vilket motsvarar en ökning med 45,9 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2021, högre kostnader för el, fastighetsadministration samt en kostnad om -2,1 Mkr för återställande av fastigheten Gävle Kungsbäck 2:21 efter översvämning under hösten 2021. För jämförbart bestånd (exklusive Kungsbäck 2:21) ökade fastighetskostnaderna med 10,1 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -23,4 Mkr (-15,0). Ökningen är främst hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd samt stärkt upp organisationen.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 243,0 Mkr (183,9), vilket motsvarade en ökning med 32,1 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 64,8 procent (67,4). Den lägre överskottsgraden förklaras främst av ökade kostnader utöver tillväxtdrivna kostnader för drift och underhåll om -29,2 Mkr, högre kostnader för el om -4,1 Mkr samt kostnader för återställande av fastigheten Gävle Kungsbäck 2:21 om -2,1 Mkr.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -59,0 Mkr (-58,3), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 1,3 procent. Under fjärde kvartalet 2022 fakturerades joint ventures totalt 8,0 Mkr för projektledningstjänster avseende helåret 2022.

Detta har redovisats som en kostnadsreduktion av central administration under fjärde kvartalet 2022. K2A bedömer att motsvarande fakturering kommer ske kvartalsvis under 2023. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -16,3 Mkr (-19,8) respektive -42,7 Mkr (-38,5).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till 71,8 Mkr (127,8). Minskningen jämfört med motsvarande period 2021 beror till stor del på värdeförändringar hänförliga till samägda projekt, vilka uppgick till 72,2 Mkr (126,6).

Räntenetto

Räntenettot uppgick till -128,1 Mkr (-85,8). Jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år har de räntebärande skulderna ökat och marknadsräntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader. Till följd av högre marknadsräntor har aktiverade räntor kopplat till pågående projekt ökat under 2022. Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,1 procent (2,0). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,8 (1,9).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 3,5 Mkr (741,9).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2022	2021
Förvaltningsobjekt	-221,2	557,1
Pågående projekt	224,6	164,8
Totala värdeförändringar	3,5	741,9
Totalt i procent av ingående balans	0,0	12,8

K2A har swapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 2 075,0 Mkr (1 075,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 92,9 Mkr (24,6), till följd av förändrade långa marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,3 Mkr (-0,5), vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt uppgick till -54,9 Mkr (-185,3) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 december 2022 till 343,5 Mkr (245,9). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Fastigheter	583,8	525,0
Underskottsavdrag	-70,7	-50,4
Obeskattade reserver	0,1	1,9
Derivat	25,1	5,3
Övriga poster	2,0	3,5
Summa	540,2	485,3

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 159,1 Mkr (756,5) och resultat per stamaktie uppgick till 1,08 kr (8,10).

Framtidsutsikter

K2A lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Till följd av marknadsutvecklingen under 2022 beslutade K2A att pausa huvuddelen av nya byggstarter. Givet de förändrade förutsättningarna på bygg- och kapitalmarknaderna med fortsatt stor omvärldsoro kommer 2023 bli ett konsolideringsår för K2A. I huvudsak kommer fokus vara på effektiviseringar inom förvaltning för att stärka översskottsgraden, färdigställa pågående projekt i produktion samt säkerställa ytterligare likviditet genom att avyttra tillgångar för att stärka balansräkningen, finansiella nyckeltal samt kassaflödet. På så vis anpassas balansräkningen till en miljö med högre räntenivåer men även för att frigöra finansieringsutrymme för fortsatt tillväxt.

Händelser efter balansdagen

K2A ingick i januari 2023 ränteswapavtal med ett nominellt belopp om sammanlagt 1 500 Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond, kr	942 022 520
Balanserade vinstmedel, kr	-435 432 870
Årets resultat, kr	-11 064 058
Summa, kr	**495 525 592**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

– att kontant till stamaktieägare utdela 0,15 kr per stamaktie (totalt 85 865 300 stamaktier), kr	12 879 795
– att kontant till preferensaktieägare utdela 20,00 kr per befintlig preferensaktie (totalt 1 804 800 preferensaktier), kr	36 096 000
Summa	**48 975 795**
I ny räkning balanseras, kr	**446 549 797**

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den sammanlagda utdelningen till aktieägarna ryms inom den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn.

Utbetalning till stamaktieägarna sker vid ett tillfälle och utdelningen till preferensaktieägare ska ske kvartalsvis om 5,00 kr per preferensaktie. Styrelsens förslag är framtaget i enlighet med bestämmelserna i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Styrelsens bedömning är att storleken på den föreslagna utdelningen utgör en betryggande avvägning mellan koncernens kapitalstruktur och framtida tillväxtmöjligheter. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och kan därmed försvaras med hänsyn tagen till aktiebolagslagens så kallade försiktighetsregel (17 kap 3 § aktiebolagslagen 2005:551).

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar att preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av det emissionsbemyndigande som styrelsen föreslagit under punkt 13 i dagordningen ska ha rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag som infaller efter det att aktierna registrerats av Bolagsverket och förts in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Vid fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet kan utdelning på preferensaktier som emitterats med stöd av bemyndigandet uppgå till högst 20 000 000 kr.

Finansiella rapporter

20230508111873

Innehållsförteckning

Räkenskaper	Sid
Koncernens resultaträkning	132
Koncernens balansräkning	133
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	134
Koncernens rapport över kassaflöden	135
Moderbolagets resultaträkning	136
Moderbolagets balansräkning	137
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	138
Moderbolagets kassaflödesanalys	139

Redovisningsprinciper och noter	Sid
NOT 1. Allmän information	140
NOT 2. Redovisningsprinciper	140
NOT 3. Segment	144
NOT 4. Hyresintäkter	145
NOT 5. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	146
NOT 6. Antal anställda och personalkostnader	146
NOT 7. Rörelsens kostnader	147
NOT 8. Resultat från joint ventures	147
NOT 9. Räntenetto	147
NOT 10. Skatter	147
NOT 11. Resultat per aktie	148
NOT 12. Förslag till vinstdisposition	148
NOT 13. Licenser	148
NOT 14. Förvaltningsfastigheter	148
NOT 15. Verkligt värde	150
NOT 16. Rörelsefastigheter	151
NOT 17. Inventarier	151
NOT 18. Andelar i koncernbolag	151
NOT 19. Andelar i joint ventures	153
NOT 20. Andelar i andra bolag	154
NOT 21. Övriga långfristiga tillgångar	154
NOT 22. Derivat	154
NOT 23. Varulager	154
NOT 24. Kundfordringar	154
NOT 25. Övriga fordringar	154
NOT 26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155
NOT 27. Eget kapital och aktiekapitalets utveckling	155
NOT 28. Finansiella skulder	156
NOT 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158
NOT 30. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	158
NOT 31. Kortfristiga fordringar/skulder till koncernen	158
NOT 32. Leasingavtal	158
NOT 33. Närstående	159
NOT 34. Specifikation till rapport över kassaflöden	160
NOT 35. Rättelse	160
NOT 36. Väsentliga händelser efter balansdagen	160

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	3, 4	374,7	272,7
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	-88,4	-62,3
Underhåll	3, 7	-14,8	-8,5
Fastighetsskatt	3, 7	-3,9	-2,7
Avskrivningar	3, 7	-1,1	-0,4
Fastighetsadministration	3, 7	-23,4	-15,0
Summa fastighetskostnader		**-131,7**	**-88,8**
Driftsöverskott		**243,0**	**183,9**
Central administration, fastighetsförvaltning	3, 5, 6	-16,3	-19,8
Central administration, projektutveckling	3, 5, 6	-42,7	-38,5
Resultat från joint ventures	8	71,8	127,8
- varav förvaltningsresultat		*-0,4*	*1,2*
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		*72,2*	*126,6*
Ränteintäkter	9	10,6	1,8
Räntekostnader	9	-138,7	-87,6
Förvaltningsresultat		**127,6**	**167,6**
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	14	3,5	741,9
Förvaltningsfastigheter, realiserade	14	-2,0	–
Andelar i andra bolag	19	-7,8	8,2
Derivat, orealiserade	22	92,9	24,6
Summa värdeförändringar		**86,6**	**774,7**
Resultat före skatt		**214,3**	**942,3**
Aktuell skatt	10	-0,3	-0,5
Uppskjuten skatt	10	-54,9	-185,3
Årets resultat		**159,1**	**756,5**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		159,5	755,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,4	1,0
Resultat per aktie	11		
Resultat per stamaktie (före utspädning), kr		1,08	8,10
Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr		1,08	8,10
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		85 865 300	85 659 841
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		85 865 300	85 659 841

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

20230508111874

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	13	5,2	6,3
Summa immateriella anläggningstillgångar		**5,2**	**6,3**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	10 149,7	8 458,4
Rörelsefastigheter	16	25,8	14,4
Inventarier	17	17,5	17,9
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 193,0**	**8 490,7**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	19	352,0	267,7
Andelar i andra bolag	20	153,4	101,0
Övriga långfristiga fordringar	21	39,6	148,3
Derivat	22	142,9	25,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		**687,8**	**542,6**
Summa anläggningstillgångar		**10 886,1**	**9 039,6**
Omsättningstillgångar			
Varulager	23	2,3	15,8
Kundfordringar	24	1,2	1,5
Skattefordringar		3,0	1,5
Fordringar mot joint ventures		10,7	6,8
Övriga fordringar	25	120,1	107,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	20,4	11,8
Likvida medel		298,0	379,2
Summa omsättningstillgångar		**455,6**	**523,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 341,7**	**9 563,2**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	27	547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive årets resultat		1 045,9	965,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 985,8**	**2 905,6**
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,3	0,7
Totalt eget kapital		**2 986,1**	**2 906,2**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	540,2	485,3
Långfristiga räntebärande skulder	28	5 109,6	4 345,4
Långfristiga leasingskulder	28, 32	189,1	81,7
Summa långfristiga skulder		**5 838,9**	**4 912,4**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	2 233,7	1 456,8
Kortfristiga leasingskulder	28, 32	20,5	12,7
Leverantörsskulder		76,3	100,7
Skatteskulder		7,3	5,1
Övriga skulder		39,9	49,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	138,9	120,0
Summa kortfristiga skulder		**2 516,6**	**1 744,6**
Summa skulder		**8 355,6**	**6 657,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 341,7**	**9 563,2**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa
Ingående eget kapital 2021-01-01	**118,0**	**917,9**	**–**	**726,1**	**1,4**	**1 763,5**
Årets resultat	–	–	–	755,5	1,0	756,5
Nyemission stamaktier serie B	0,6	25,6	–	–	–	26,2
Kostnader för emission	–	-1,5	–	–	–	-1,5
Nyemission hybridobligation	–	–	450,0	–	–	450,0
Kostnader för nyemission hybridobligation	–	–	–	-7,5	–	-7,5
Kostnad hybridobligation	–	–	–	-25,4	–	-25,4
Fondemission stamaktier	429,3	–	–	-429,3	–	–
Beslutad utdelning stamaktier	–	–	–	-8,5	–	-8,5
Beslutad utdelning preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande – Förvärv av andelar	–	–	–	-9,2	-1,7	-10,9
Summa transaktioner med bolagets ägare	**429,9**	**24,1**	**450,0**	**-516,0**	**-1,7**	**386,2**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**965,6**	**0,7**	**2 906,2**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**965,6**	**0,7**	**2 906,2**
Årets resultat	–	–	–	159,5	-0,4	159,1
Kostnad hybridobligation	–	–	–	-30,2	–	-30,2
Beslutad utdelning stamaktier	–	–	–	-12,9	–	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
Summa transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**–**	**-79,2**	**–**	**-79,2**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**1 045,9**	**0,3**	**2 986,1**

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

20230508111875

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		127,6	167,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	-42,8	-109,5
Betald skatt		-0,6	-0,7
Förändring av varulager		13,5	0,0
Förändringar rörelsefordringar		61,7	-142,2
Förändringar av rörelseskulder		-97,4	150,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**62,0**	**65,3**
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	14	-889,5	-939,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	34	-687,9	-982,7
Betalda handpenningar förvaltningsfastigheter	21	–	-96,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter	14	86,8	–
Investeringar i licenser	13	-0,4	-5,9
Investeringar i inventarier	17	-2,8	-5,3
Försäljning av inventarier	17	0,4	–
Utlåning till joint ventures		-2,6	–
Investeringar i andra bolag	20	-60,2	-57,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 556,1**	**-2 087,3**
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner aktier		–	26,2
Kostnader för nyemissioner aktier		–	-1,5
Nyemission hybridobligation		–	450,0
Kostnader för emission hybridobligation		–	-7,5
Upptagna lån	28	1 687,6	2 090,1
Amortering av lån	28	-159,0	-481,5
Derivat	22	-24,3	–
Amortering av leasingskuld	32	-13,8	-10,9
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande		–	-10,9
Betalning hybridobligation		-28,6	-20,2
Utdelning, stamaktier		-12,9	-8,5
Utdelning, preferensaktier		-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 412,9**	**1 989,1**
Årets kassaflöde		**-81,2**	**-32,9**
Likvida medel vid årets början		379,2	412,1
Likvida medel vid årets slut		**298,0**	**379,2**

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		57,8	32,2
Summa rörelsens intäkter		**57,8**	**32,2**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-44,3	-34,1
Personalkostnader	6	-59,4	-46,6
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	13	-1,5	-0,8
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	17	-0,6	-0,3
Summa rörelsens kostnader		**-105,8**	**-81,8**
Rörelseresultat		**-48,0**	**-49,7**
Resultat från finansiella poster			
Anteciperad aktieutdelning		–	235,0
Ränteintäkter	9, 22	99,7	24,6
Räntekostnader	9, 22	-73,3	-35,6
Summa resultat från finansiella poster		**26,5**	**224,0**
Resultat efter finansiella poster		**-21,5**	**174,4**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-2,0	-4,8
Erhållna koncernbidrag		28,2	13,2
Summa bokslutsdispositioner		**26,1**	**8,4**
Resultat före skatt		**4,6**	**182,8**
Uppskjuten skatt	10	-15,6	3,3
Årets resultat		**-11,1**	**186,1**

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

20230508111876

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	13	5,2	6,3
Summa immateriella anläggningstillgångar		**5,2**	**6,3**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	2,6	2,2
Summa materiella anläggningstillgångar		**2,6**	**2,2**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	18	2 090,1	2 090,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav		59,4	–
Derivat	22	142,9	25,6
Uppskjuten skattefordran		27,4	23,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 319,8**	**2 138,9**
Summa anläggningstillgångar		**2 327,7**	**2 147,4**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	24	8,8	0,5
Fordringar hos koncernbolag	31	1 612,2	1 653,0
Övriga fordringar	25	2,5	2,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	9,5	1,4
Likvida medel		296,8	219,3
Summa omsättningstillgångar		**1 929,8**	**1 876,5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 257,5**	**4 024,0**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	547,9	547,9
Summa bundet eget kapital		**547,9**	**547,9**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0
Balanserad vinst		-435,4	-542,4
Årets resultat		-11,1	186,1
Summa fritt eget kapital		**945,5**	**1 035,8**
Summa eget kapital		**1 493,5**	**1 583,7**
Långfristiga skulder			
Obligationslån		1 088,1	1 185,1
Uppskjuten skatteskuld		25,1	5,3
Summa långfristiga skulder		**1 113,3**	**1 190,3**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån		400,0	–
Leverantörsskulder		3,3	4,2
Skulder till koncernföretag	31	1 202,2	1 200,3
Skatteskulder		0,9	0,7
Övriga skulder		17,9	24,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	26,5	20,3
Summa kortfristiga skulder		**1 650,8**	**1 249,9**
Summa skulder		**2 764,0**	**2 440,3**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 257,5**	**4 024,0**

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Totalt eget kapital					
Mkr	**Aktiekapital**	**Överkurs-fond**	**Hybrid-obligation**	**Balanserad vinst**	**Årets resultat**	**Totalt**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**118,0**	**917,9**	**–**	**-13,7**	**-21,8**	**1 000,5**
Årets resultat	–	–	–	–	186,1	186,1
Årets disposition	–	–	–	-21,8	21,8	–
Utdelning beslutad, stamaktier	–	–	–	-8,5	–	-8,5
Utdelning beslutad, preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
Nyemission stamaktier serie B	0,6	25,6	–	–	–	26,2
Kostnader för emission	–	-1,5	–	–	–	-1,5
Nyemission hybridobligation	–	–	450,0	–	–	450,0
Fondemission	429,3	–	–	-429,3	–	0,0
Kostnader för nyemission hybridobligation	–	–	–	-7,5	–	-7,5
Kostnader för hybridobligation	–	–	–	-25,4	–	-25,4
Summa transaktioner med bolagets ägare	**429,9**	**24,1**	**450,0**	**-528,6**	**21,8**	**397,2**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**-542,4**	**186,1**	**1 583,7**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**-542,4**	**186,1**	**1 583,7**
Årets resultat	–	–	–	–	-11,1	-11,1
Årets disposition	–	–	–	186,1	-186,1	–
Utdelning beslutad, stamaktier	–	–	–	-12,9	–	-12,9
Utdelning beslutad, preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
Kostnader för hybridobligation	–	–	–	-30,2	–	-30,2
Summa transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**–**	**106,9**	**-186,1**	**-79,2**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**-435,4**	**-11,1**	**1 493,5**

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

20230508111877

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-21,5	174,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	-102,9	-250,5
Förändringar rörelsefordringar	31	-16,5	1,4
Förändringar rörelseskulder	31	-7,0	-9,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-147,9**	**-83,6**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	13	-0,4	-5,9
Förvärv av inventarier	17	-1,3	-1,1
Försäljning av inventarier	17	0,2	–
Investering i övriga anläggningstillgångar		-59,4	–
Förändring kortfristiga lån till koncernbolag	31	68,9	-227,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**8,1**	**-234,5**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		–	26,2
Kostnader för emission		–	-1,5
Nyemission hybridobligation		–	450,0
Kostnader för emission hybridobligation		–	-7,5
Betalningar hybridobligation		-28,6	-20,2
Upptagna lån		295,2	788,0
Utdelning, stamaktier		-12,9	-8,5
Utdelning, preferensaktier		-36,1	-36,1
Förändring kortfristiga lån från koncernföretag		-0,2	-1 055,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**217,4**	**135,2**
Årets kassaflöde		**77,6**	**-183,0**
Likvida medel vid årets början		219,3	402,3
Likvida medel vid årets slut		**296,8**	**219,3**

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr. 556943-7600 (K2A), är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter i främst Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. Verksamheten bedrivs i en koncern genom dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen för perioden 1 januari till 31 december 2022 har godkänts för utfärdande av styrelsen den 3 april 2023. Koncernens resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 27 april 2023.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen är upprättad enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Värderingsgrunder

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

Klassificering

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets och övriga koncernföretags funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, uttrycks i miljoner kronor med en decimal.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2021.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2022

Nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2022 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder som träder i kraft 2023

De ändrade IFRS som hittills antagits av IASB bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning. Samma sak gäller för svenska regelverk.

EU-taxonomin

För att göra det enkelt att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar har EU beslutat om en taxonomi, vars syfte är att underlätta omallokering av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C. För bolag som omfattas av NFRD (Non-Financial Reporting Directive) är den obligatoriska redovisningen för 2022 att tillhandahålla uppgifter om hur stor andel av omsättning, investeringar samt fastighetskostnader som omfattas av EU:s taxonomi (alignment). K2A omfattas inte av NFRD men redovisar frivilligt bolagets alingnment, se tabell Redovisning av omfattning enligt EU-taxonomiförordningen, sida 176.

Koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från K2A. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget, direkt eller indirekt, har inflytande över investeringsobjektet, är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om de facto kontroll föreligger. Dotterbolag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Dotterbolagets finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter. K2A redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt efter tidpunkten för förvärvet. Värdeförändringar av villkorade köpeskillingar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

20230508111878

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Innehav utan bestämmande inflytande
För förvärv av dotterbolag där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförligt till ägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde av samtliga nettotillgångar inklusive goodwill.

Redovisning av segment
Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver intäktsgenererande verksamhet och för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, förvaltningsobjekt och pågående projekt. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen som underlag för beslut om fördelning av resurser till segmentet och bedömning av dess resultat. Koncernledningen följer upp driftsresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar.

Intäkter
Hyresintäkter består till huvuddelen av intäkter från uthyrning av samhällsfastigheter och från uthyrning av bostäder där bostadshyran inkluderar förbrukningskostnader som värme och i vissa fall vatten och hushållsel. I de fall vatten eller hushållsel inte ingår i hyran har hyresgästen eget abonnemang eller debiteras utifrån schabloner alternativt faktisk förbrukning. Avgifter för bredband kan förekomma som obligatoriskt tillägg för hyresgäster i vissa förvaltningsobjekt. Bredbandsdebitering uppgick till 1,9 procent av de totala intäkterna.

Rörelsekostnader
Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration, fastighetsskatt och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Centrala administrationskostnader delas upp i kostnader hänförligt till fastighetsförvaltning respektive projektutveckling.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Den förväntade kostnaden för bonusbetalningar redovisas som en upplupen kostnad när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
Koncernens planer för ersättningar efter avslutad anställning utgörs av avgiftsbestämda planer.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter av bolaget till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar. Räntekostnader inkluderar både kostnader på upptagna lån och periodiserade belopp av direkta transaktionskostnader för upptagna lån. Kostnaden för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till markförvärv, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. Realiserade värdeförändringar på räntederivat innefattar upplupen och betald ränta och redovisas som finansiell kostnad respektive finansiell intäkt. I det fall det föreligger realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas det som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat
Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat.

Skatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som anses vara så kallat tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Förvaltningsfastigheter
Definition och värdering
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheter under uppförande infattar även markanvisningar med tillhörande byggrätter.

Markanvisning: En markanvisning innebär rätt för en part att under en tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få möjlighet att utveckla projekt inom ett avgränsat område. Det ingår även en möjlighet att förvärva eller nyttja berörd mark genom tomträttsavtal. För att en byggherre, som är aktuell för bebyggelse på fastighetsägarens mark, ska våga satsa resurser i ett visst projekt får byggherren en markanvisning.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Vid uppförande av förvaltningsfastigheter aktiveras finansieringskostnader för det specifika objektet. Se vidare not 14 och 15.

Andra materiella anläggningstillgångar

Andra materiella anläggningstillgångar består av rörelsefastigheter och inventarier.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Rörelsefastighet	10-25 år
Inventarier	5-10 år

Leasing

K2A redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för K2A är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att K2A kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut. Nyttjanderättstillgångarna avseende koncernens tomträttsavtal (vilka presenteras som förvaltningsfastigheter, se nedan) skrivs ej av då både leasingperioden och tillgångarnas nyttjandeperiod anses vara eviga.

Leasingskulden – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägningsbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med K2A:s marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av K2A:s leasing av fordon.

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- variabla leasingavgifter kopplade till index (vanligtvis KPI) eller räntenivå (vanligtvis STIBOR), initialt värderade med hjälp av det index eller den räntenivå som gällde vid inledningsdatumet,
- eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas,
- lösenpriset för en köpoption som K2A är rimligt säker på att utnyttja, och
- straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet om bedömd leasingperiod återspeglar att sådan uppsägning kommer att ske.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde multiplicerat med diskonteringsräntan.

Leasingskulden för K2A:s nyttjanderättstillgångar med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med ombedömning av leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningsdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt då betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom K2A:s kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

K2A presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter, bland posterna Rörelsefastigheter och Inventarier i balansräkningen. Nyttjanderättstillgångar som uppfyller definitionen av förvaltningsfastigheter presenteras tillsammans med förvaltningsfastigheter. Detta omfattar koncernens tomträttsavtal. Leasingskulder, uppdelade på kortfristig och långfristig del, presenteras separat i balansräkningen.

Leasingavtal där K2A är leasegivare

När K2A är leasegivare fastställer K2A vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal.

Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar K2A hänsyn till ett flertal indikatorer. Exempel på sådana indikatorer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut. För närvarande klassificeras samtliga K2A:s leasingavtal där K2A är leasegivare som operationella leasingavtal.

När en leasad tillgång vidareuthyrs redovisas huvudleasingavtalet och avtalet om vidareuthyrning som två separata avtal. K2A klassificerar avtalet om vidareuthyrning baserat på nyttjanderätten som uppkommer från huvudleasingavtalet, inte baserat på den underliggande tillgången.

K2A redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Hyresintäkter.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderas bland tillgångarna likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat. Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms approximativt motsvara realiserbart verkligt värde.

En finansiell tillgång tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas

20230508111879

upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas dock bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Klassificeringen av finansiella instrument avgör hur de finansiella tillgångarna och skulderna värderas och redovisas. Koncernens principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar baseras på en bedömning av både (i) företagets affärsmodell för förvaltningen av finansiella tillgångar, och (ii) egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är skuldinstrument som förvaltas med målet att realisera instrumentens kassaflöden genom att erhålla avtalsenliga kassaflöden som endast utgörs av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Koncernens finansiella tillgångar utom derivat värderas till upplupet anskaffningsvärde på grund av att tillgångarna innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden samt att de avtalade villkoren för de tillgångarna vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som bara är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Koncernen innehar derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen och som redovisas som derivattillgång eller derivatskuld beroende på om det verkliga värdet är positivt eller negativt. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas.

Koncernens finansiella skulder består av upplåning från kreditinstitut och leverantörsskulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen har emitterat gröna hybridobligationer och har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 21 mars 2026. Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom obligationerna har en evig löptid, återbetalning beslutas av årsstämman och bolaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala hybridobligationerna eller den löpande kostnaden för dessa. Obligationsinnehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare, och obligationen späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationer redovisas till nominellt värde, transaktionskostnader redovisas i balanserat resultat. Den löpande kostnaden för hybridobligationer redovisas direkt i balanserat resultat.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Fordringar

Hyresfordringar och andra fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande det belopp som förväntas flyta in, det vill säga efter avdrag för förväntade kreditförluster. Huvuddelen av koncernens fordringar utgörs av förskottsfakturerad hyra och K2A har historiskt haft obetydliga kreditförluster.

Derivat och ränterisk

För ekonomisk säkring av ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden alternativt ränteintäkter. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar derivat, orealiserade.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar och andelar i dotterbolag samt joint ventures. IFRS 9 tillämpas avseende nedskrivningar av Finansiella tillgångar.

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar samt andelar i joint ventures

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Reserv för förväntade kreditförluster beräknas och redovisas för de finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Reserv för kreditförluster beräknas och redovisas initialt utifrån tolv månaders förväntade kreditförluster. Om kreditrisken ökat väsentligt sedan den finansiella tillgången först redovisades, beräknas och redovisas reserv för kreditförluster utifrån förväntade kreditförluster för tillgångens hela återstående löptid. För hyresfordringar/kundfordringar, som inte innehåller en väsentlig finansieringskomponent, tillämpas en förenklad metod och reserv för kreditförluster initialt och löpande beräknas och redovisas utifrån förväntade kreditförluster för hela den återstående löptiden oavsett om kreditrisken ökat väsentligt eller inte.

Beräkningen av förväntade kreditförluster baseras huvudsakligen på information om historiska förluster för liknande fordringar och motparter. Den historiska informationen utvärderas och justeras kontinuerligt utifrån den aktuella situationen och koncernens förväntan om framtida händelser. Koncernen har historiskt haft obetydliga kreditförluster på fordringar. Nedskrivningsprövningen för kreditrisk omfattar även likvida medel som består av kortfristig inlåning hos kreditinstitut med hög kreditvärdighet.

Andelar i joint ventures

Ett joint venture inbegriper bildandet av ett aktiebolag, handelsbolag eller någon annan form av bolag i vilket varje samägare äger andelar. Joint venture är ett avtalsbaserat samarbete där två eller flera parter gemensamt bedriver en ekonomisk verksamhet och har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten.

Aktieinnehav i joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det redovisade värdet på aktier i joint ventures motsvaras av koncernens andel i joint ventures egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill reducerat med eventuella internvinster.

K2A:s andel av joint ventures resultat efter skatt (justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden) redovisas i koncernens resultaträkning under posten "Resultat från joint ventures". Erhållna utdelningar från joint ventures minskar redovisat värde.

Eventualförpliktelser

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller beloppet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Resultat per stamaktie
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Grund för redovisningen
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall annat följer av bestämmelserna i årsredovisningslagen eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper
Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade 2022 jämfört med årsredovisningen 2021.

Övriga ändrade IFRS som hittills antagits av IASB men som ännu inte trätt i kraft bedöms inte få någon väsentlig effekt på moderbolagets redovisning.

Gröna hybridobligationer
Moderbolaget har emitterat gröna hybridobligationer och har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 21 mars 2026. Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom obligationerna har en evig löptid, återbetalning beslutas av årsstämman och bolaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala hybridobligationerna eller den löpande kostnaden för dessa. Obligationsinnehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare, och obligationen späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationer redovisas till nominellt värde. Den löpande kostnaden för hybridobligationer redovisas direkt i balanserat resultat.

Skillnader mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper
Uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är upprättade enligt årsredovisningslagens scheman medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. Resultaträkningen för moderbolaget är upprättad enligt kostnadsslagsindelad uppställningsform. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter, avser främst det faktum att koncernen tillämpar en funktionsindelad uppställningsform, redovisning av finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Leasingavtal
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 "Leasingavtal", i enlighet med undantaget i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

Anteciperad utdelning
Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fallen moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Aktieägartillskott
Lämnade aktieägartillskott aktiveras i aktier och andelar hos givaren, efter beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Nedskrivningsprövning sker vid indikation på nedskrivningsbehov i enlighet med IAS 36 Nedskrivningar.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

NOT 3 SEGMENT

K2A:s rörelsesegment utgörs av två segment; Förvaltningsobjekt och Pågående projekt. Förvaltningsobjekt avser i all väsentlighet funktionen förvaltning medan Pågående projekt avser funktionen affärsutveckling, pågående projekt och produktion. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförbara till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till företagsledningen avseende utfall och ställning. K2A har inga hyresgäster som, var för sig, står för mer än 5 procent av intäkterna.

Förvaltningsobjekt består av färdigställda fastigheter. Pågående projekt innefattar fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter. Pågående projekt innefattar även markanvisningar med tillhörande byggrätter. Se not 14. Ett pågående projekt i produktion avslutas när byggnationen är färdigställd och godkänd slutbesiktning sker av en extern besiktningsman. I normalfallet återstår investeringar kopplade till färdigställande av markarbeten (finplanering) som exempelvis grönytor, gator och torg. Ansvaret för det nyproducerade objektet övergår till K2A:s förvaltningsorganisation. Fastigheten överförs från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Det innebär att det aktuella objektet betraktas som ett förvaltningsobjekt i tabeller över fastighets- och projektportföljen samt att värdet flyttas (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt.

20230508111880

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
Resultaträkning, Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter[1]	373,1	270,9	1,6	1,8	–	–	374,7	272,7
Fastighetskostnader	-127,9	-86,0	-2,7	-2,8	-1,1	–	-131,7	-88,8
Driftsöverskott	**245,2**	**184,9**	**-1,1**	**-1,0**	**-1,1**	–	**243,0**	**183,9**
Central administration	-16,3	-19,8	-42,7	-38,5	–	–	-59,0	-58,3
Resultat från joint ventures	–	–	–	–	71,8	127,8	71,8	127,8
varav förvaltningsresultat	–	–	–	–	*-0,4*	*1,2*	*-0,4*	*1,2*
varav värdeförändring förvaltningsfast.	–	–	–	–	*72,2*	*126,6*	*72,2*	*126,6*
Ränteintäkter	0,0	–	3,8	1,8	6,8	0,0	10,5	1,8
Räntekostnader	-85,8	-54,2	-2,1	-1,4	-50,8	-32,0	-138,7	-87,6
Förvaltningsresultat	**143,1**	**110,8**	**-42,1**	**-39,1**	**26,7**	**95,9**	**127,6**	**167,6**
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-221,2	577,1	224,6	164,8	–	–	3,5	741,9
Fastigheter, realiserade	-0,3	–	-1,7	–	–	–	-2,0	–
Andelar i andra bolag	–	–	–	–	-7,8	8,2	-7,8	8,2
Derivat, orealiserade	–	–	–	–	92,9	24,6	92,9	24,6
Resultat före skatt	**-78,3**	**687,9**	**180,8**	**125,7**	**111,8**	**128,7**	**214,3**	**942,3**
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-0,3	-0,5
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-54,9	-185,3
Årets resultat	–	–	–	–	–	–	**159,1**	**756,5**

1) Varav tilläggsdebiteringar 11,0 Mkr (7,4)

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
Investeringar, Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Investering i anläggningstillgångar	293,6	858,8	1 371,3	1 042,1	86,2	64,3	1 751,1	1 965,2

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
Balansräkning, Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Tillgångar								
Anläggningstillgångar	8 369,0	6 732,2	2 212,0	2 170,7	305,1	136,7	10 886,1	9 039,6
Omsättningstillgångar	224,8	123,5	126,8	137,7	104,0	262,5	455,6	523,6
Summa tillgångar	**8 593,8**	**6 855,7**	**2 338,8**	**2 308,4**	**409,1**	**399,2**	**11 341,7**	**9 563,2**
Långfristiga skulder	4 271,3	3 147,1	1 183,7	1 130,2	383,9	635,0	5 838,9	4 912,4
Kortfristiga skulder	1 515,8	1 163,0	524,4	574,8	476,4	6,7	2 516,6	1 744,6
Summa skulder	**5 787,1**	**4 310,2**	**1 708,2**	**1 705,1**	**860,3**	**641,7**	**8 355,6**	**6 656,9**
Totalt eget kapital							2 986,1	2 906,2
Summa eget kapital och skulder							**11 341,7**	**9 563,2**

NOT 4 HYRESINTÄKTER

Majoriteten av K2A:s intäkter hänförs till segmentet Förvaltningsobjekt. Intäkterna från fastighetsobjekt består av hyresintäkter och en mindre del övriga fastighetsintäkter. Hyresintäkterna för året uppgick till 374,7 Mkr (272,7). Den uthyrningsbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 187 184 kvm per 31 december 2022 jämfört med 150 550 kvm den 31 december 2021.

Utveckling intäkter för perioden jan-dec

Mkr	2022	2021	Förändring %
Studentbostäder	166,6	121,4	37,2
Hyresbostäder	150,5	110,9	35,7
Samhällsfastigheter	57,6	40,4	42,7
Totala intäkter	**374,7**	**272,7**	**37,4**

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADS-ERSÄTTNING TILL REVISOR

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Koncernen, Tkr	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	5 421	3 486
Rådgivning utöver revisionsuppdraget	252	90
Skatterådgivning	–	–
Summa	**5 673**	**3 576**

Moderbolaget, Tkr	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	2 110	1 305
Rådgivning utöver revisionsuppdraget	213	90
Skatterådgivning	–	–
Summa	**2 323**	**1 395**

NOT 6 ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen

Medelantalet anställda	2022	2021
Män	102	100
Kvinnor	27	24
Summa	**129**	**124**

Per balansdagen består styrelsen av 86 procent män.

Ledande befattningshavare, %	2022	2021
Män	70	70
Kvinnor	30	30
Summa	**100**	**100**

Löner arvoden och förmåner, Tkr	2022	2021
Verkställande direktör	3 067	3 065
Styrelse förutom Verkställande direktörer, antal 6 (6)	1 332	1 480
Övriga ledande befattningshavare, antal 9 (9)	13 134	11 140
Övriga ledande befattningshavare, förmåner	284	272
Övriga anställda	58 537	47 794
Summa	**76 356**	**63 751**

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2022	2021
Sociala kostnader	22 311	21 172
Pensionskostnader	10 199	8 357
Summa	**32 510**	**29 529**

Moderbolaget

Medelantal anställda	2022	2021
Män	28	20
Kvinnor	18	13
Summa	**46**	**33**

Per balansdagen bestod styrelsen av 86 procent män.

Övriga ledande befattningshavare, %	2022	2021
Män	67	70
Kvinnor	33	30
Summa	**100**	**100**

Löner arvoden och förmåner, Tkr	2022	2021
Verkställande direktör	3 067	3 065
Styrelse förutom Verkställande direktörer, antal 6 (6)	1 332	1 480
Övriga ledande befattningshavare, antal 9 (8)	13 420	11 412
Övriga anställda	24 637	13 809
Summa	**42 456**	**29 766**

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2021	2021
Sociala kostnader	11 709	9 036
Pensionskostnader	6 175	4 759
Summa	**17 884**	**13 795**

Ersättningar till styrelse, ledande befattningshavare och anställda

Riktlinjer

Ersättning till anställd i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Bolaget ska sträva efter att erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässig ersättning och den ska bestå av följande delar: fast grundlön, pensionsförmåner samt övriga förmåner och avgångsvillkor.

Fast lön

Ersättningen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta lönen ska ses över årligen för att säkerställa marknadsmässig och konkurrenskraftig lön.

Pension

Pensionsavsättningar kan göras för ledande befattningshavare motsvarande maximalt 25 procent av fast lön. Pensionsåldern är 65 år. Ledande befattningshavare har avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionsavsättning utgår inte till verkställande direktör.

Uppsägningstid

Uppsägningstiden för anställda kan maximalt uppgå till sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan dessutom avgångsvederlag uppgående till maximalt sex månadslöner utgå. Uppsägningstid och avgångsvederlag är individuella och reglerade i anställningsavtal, verkställande direktör har inte rätt till något avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare har sedvanliga anställningsvillkor. Uppsägningstid för övriga ledande befattningshavare är tre till sex månader.

2022 Ledande befattningshavare, Tkr	Styrelse-arvode/ grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Styrelseordförande: Sten Gejrot	158	–	158
Styrelseledamot: Johan Thorell	333	–	333
Styrelseledamot: Ludwig Holmgren	197	–	197
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	239	–	239
Styrelseledamot: Ingrid Lindquist	221	–	221
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	184	–	184
Verkställande direktör/ styrelseledamot: Johan Knaust	3 060	7	3 067
Övrig koncernledning	13 134	3 731	16 865
Summa	**17 526**	**3 738**	**21 264**

2021 Ledande befattningshavare, Tkr	Styrelse-arvode/ grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Styrelseordförande: Johan Thorell	370	–	300
Styrelseledamot: Sten Gejrot	175	–	175
Styrelseledamot: Ludwig Holmgren	220	–	220
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	265	–	265
Styrelseledamot: Ingrid Lindquist	245	–	245
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	205	–	205
Verkställande direktör/ styrelseledamot: Johan Knaust	3 060	5	3 065
Övriga koncernledning	11 140	2 976	14 116
Summa	**15 680**	**2 981**	**18 661**

20230508115811

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSTYP & KOSTNADSSLAG

De största kostnadsposterna i driftskostnader omfattar kostnader för värme, el, vatten, avfallshantering, bredband/fiber/TV, städning, fastighetsskötsel, snöröjning, trädgårdsskötsel och fastighetsförsäkring. I kostnadsposten fastighetsskötsel ingår personalkostnader. Underhållskostnader avser löpande underhåll (reparationer) och planerat underhåll för att upprätthålla fastigheter och byggnader i gott skick.

Fastighetskostnader 2022

Koncernen, Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastigheter	Totalt
Driftskostnader	46,2	33,1	9,1	88,4
Underhåll	7,3	4,7	2,9	14,8
Fastighetsskatt	3,0	1,0	0,0	3,9
Avskrivningar	–	1,1	–	1,1
Direkta fastighetskostnader	**56,4**	**39,8**	**12,0**	**108,3**
Fastighetsadministration				23,4
Totala fastighetskostnader				**131,7**

Fastighetskostnader 2021

Koncernen, Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastigheter	Totalt
Driftskostnader	31,1	24,5	6,7	62,3
Underhåll	3,8	3,2	1,4	8,5
Fastighetsskatt	2,1	0,6	0,0	2,7
Avskrivningar	0,1	0,3	–	0,4
Direkta fastighetskostnader	**37,1**	**28,6**	**8,2**	**73,9**
Fastighetsadministration				15,0
Totala fastighetskostnader				**88,8**

Koncernen – uppdelning per kostnadsslag, Mkr	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	91,3	70,8
Personalkostnader	12,0	5,3
Övriga externa kostnader	27,3	12,3
Avskrivningar	1,1	0,4
Summa	**131,7**	**88,8**

NOT 8 RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

Koncernen, Mkr	2022	2021
Andel av årets resultat	71,8	127,8

NOT 9 RÄNTENETTO

Ränteintäkter och räntekostnader från finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen, Mkr	2022	2021
Ränteintäkter	10,6	1,8
Räntekostnader	-132,3	-78,0
Övriga finansiella kostnader	-6,4	-9,6
Räntenetto	**-128,1**	**-85,8**

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Ränteintäkter	6,8	0,0
Värdeförändring, derivat	92,9	24,6
Räntekostnader	-69,7	-30,4
Övriga finansiella kostnader	-3,6	-5,2
Räntenetto	**26,5**	**-11,0**

NOT 10 SKATTER

Redovisad i resultaträkningen

Koncernen, Mkr	2022	2021
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	0,3	0,5
Summa	**0,3**	**0,5**
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	54,9	185,3
Totalt redovisad skatt	***55,2***	***185,8***

Redovisad i balansräkningen

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld (-fordran) hänför sig till följande:		
Fastigheter	583,8	525,0
Underskottsavdrag	-70,7	-50,4
Obeskattade reserver	0,1	1,9
Derivat	25,1	5,3
Övriga poster	2,0	3,5
Summa uppskjuten skatteskuld	**540,2**	**485,3**

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 343,5 Mkr (245,9).

Avstämning av effektiv skatt för koncernen, Mkr	2022	2021
Resultat före skatt	214,3	942,3
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	44,1	194,1
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1	-0,6
Effekt av ändrade skattesatser	–	0,1
Ej skattepliktiga intäkter	-17,9	-26,3
Ej avdragsgilla kostnader	0,3	0,1
Ej avdragsgillt räntenetto	29,3	19,9
Utnyttjande av tidigare ej avdragsgillt räntenetto	0,0	-0,7
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,7	-1,5
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	–
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,4	1,0
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-0,4	-0,4
Totalt redovisad skatt	**55,2**	**185,8**
Redovisad effektiv skatt		
Redovisad i resultaträkningen	55,2	185,8
Procent av resultat före skatt, %	25,8	19,7

Redovisad i resultaträkningen

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	15,6	-3,3
Totalt redovisad skatt	**15,6**	**-3,3**

Redovisad i balansräkningen

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld (-fordran) hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	-27,4	-23,2
Derivat	25,1	5,3
Summa uppskjuten skatteskuld	**-2,3**	**-17,9**

Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 133,1 Mkr (112,6).

Avstämning av effektiv skatt för moderbolaget, Mkr	2022	2021
Resultat före skatt	4,6	182,8
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, 20,6 %	0,9	37,7
Effekt av ändrade skattesatser	–	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	–	-48,4
Ej avdragsgilla kostnader	0,3	0,1
Ej avdragsgillt räntenetto	14,4	7,3
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	–
Summa	**15,6**	**-3,3**
Redovisad effektiv skatt		
Redovisad i resultaträkningen	15,6	-3,3
Procent av resultat före skatt, %	339,7	-1,8

NOT 11 RESULTAT PER AKTIE

Resultat per stamaktie beräknas som kvoten av årets resultat reducerat med årets utdelning till innehavare av preferensaktier samt kostnader hybridobligationen, dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.

Resultat per aktie	2022	2021
Årets resultat, Mkr	**159,1**	**756,5**
Utdelning till preferensaktieägare, Mkr	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-30,2	-25,4
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	92,8	695,0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 659 841
Justerat resultat per stamaktie, kr[1]	1,08	8,11
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande, kr	-0,00	-0,01
Resultat per stamaktie, kr[1]	1,08	8,10

1) Ingen utspädningseffekt förekommer varför uppgiften avser både före och efter utspädning.

NOT 12 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr

Överkursfond	942 022 520
Balanserade vinstmedel	-435 432 870
Årets resultat	-11 064 058
Summa	**495 525 592**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

– att kontant till stamaktieägare utdela 0,15 kr per aktie (totalt 85 865 300 stamaktier)	12 879 795
– att kontant till preferensaktieägare utdela 20 kr per befintlig preferensaktie (totalt 1 804 800 aktier)	36 096 000
Summa	**48 975 795**
I ny räkning balanseras	446 549 797

Den sammanlagda utdelningen till aktieägarna inryms inom den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn.

Utbetalning till preferensaktieägare ska ske vid fyra tillfällen om 5 kr per aktie varje kvartal. Styrelsens förslag är framtaget i enlighet med bestämmelserna i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Styrelsens bedömning är att storleken på den föreslagna utdelningen utgör en betryggande avvägning mellan koncernens kapitalstruktur och framtida tillväxtmöjligheter. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och kan därmed försvaras med hänsyn tagen till aktiebolagslagens så kallade försiktighetsregel (17 kap 3 § aktiebolagslagen 2005:551).

NOT 13 LICENSER

Koncernen, Mkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	7,4	4,3
Inköp	0,4	5,9
Utrangeringar	–	-2,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7,8**	**7,4**
Ingående avskrivningar	-1,1	-3,1
Utrangeringar	–	2,8
Årets avskrivningar	-1,5	-0,8
Utgående avskrivningar	**-2,6**	**-1,1**
Utgående redovisat värde	**5,2**	**6,3**

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	7,4	4,3
Inköp	0,4	5,9
Utrangeringar	–	-2,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7,8**	**7,4**
Ingående avskrivningar	-1,1	-3,1
Utrangeringar	–	2,8
Årets avskrivningar	-1,5	-0,8
Utgående avskrivningar	**-2,6**	**-1,1**
Utgående redovisat värde	**5,2**	**6,3**

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter delas in i två grupper: Förvaltningsobjekt och Pågående projekt. Både förvaltningsobjekt och pågående projekt värderas till verkligt värde enligt IAS 40.

Förvaltningsobjekt
Förvaltningsobjekt innefattar färdigställda byggnader där hyresgäster kan flytta in. Förvaltningsobjekt innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Ombyggnad av färdigställda byggnader klassificeras som Förvaltningsobjekt och ej Pågående projekt.

Pågående projekt
Pågående projekt innefattar alla pågående projekt som inte är färdigställda. Om ett pågående projekt innefattar en erhållen markanvisning så ingår tillhörande byggrätter/framtida byggrätter i värderingen.

En markanvisning innebär rätt för en part att under en tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få arbeta med att utveckla projekt inom ett avgränsat område.

20230508111882

För att en byggherre, som är aktuell för bebyggelse på fastighetsägarens mark, ska våga satsa resurser i ett visst projekt får byggherren en markanvisning. Uppfylls syftet med markanvisningen ger detta intressenten rätt att förvärva den aktuella marken eller få den upplåten med tomträtt. Markanvisning kan ske då detaljplan föreligger eller tidigt i exploateringsprocessen. De resurser i form av utgifter som lagts ner vid ett visst datum för projekt där markanvisningsavtal erhållits redovisas som pågående projekt och värdering görs till verkligt värde eftersom syftet är att färdigställa en förvaltningsfastighet. I värderingsprocessen tas hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker.

Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värdering av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avskastningsmetod samt en exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten/den framtida byggrätten med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader.
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och i princip helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Ett pågående projekt i produktion avslutas när byggnationen är färdigställd och godkänd slutbesiktning sker av en extern besiktningsman. I normalfallet återstår investeringar kopplade till färdigställande av markarbeten (finplanering) som exempelvis grönytor, gator och torg. Ansvaret för det nyproducerade objektet övergår till K2A:s förvaltningsorganisation. Fastigheten överförs från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Det innebär att det aktuella objektet betraktas som ett förvaltningsobjekt i tabeller över fastighets- och projektportföljen samt att värdet flyttas (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt.

Koncernen, Mkr

Orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter	2022	2021
Ingående värde	2 021,3	1 286,3
Avyttrade fastigheter	-7,9	–
Orealiserade värdeförändringar	-1,6	735,1
Utgående värde	**2 011,8**	**2 021,3**

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		
Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2022	Leasade[1]	Ägda	Leasade[1]	Ägda	Totalt
Ingående värde	79,3	6 652,9	1,5	1 724,7	8 458,4
Förvärv av fastigheter	50,1	–	63,2	–	113,3
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	272,5	–	437,6	710,1
Ny- och tillbyggnad	–	20,3	–	932,9	953,3
Försäljningar	–	-85,8	–	-1,0	-86,8
Orealiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	-9,6	-211,6	–	–	-221,2
– Projektvinster	–	–	–	214,7	214,7
– Pågående projekt	–	–	–	10,0	10,0
Realiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	–	-0,3	–	–	-0,3
– Projekt	–	–	–	-1,7	-1,7
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	–	1 601,1	–	-1 601,1	–
Utgående verkligt värde	**119,8**	**8 249,0**	**64,7**	**1 716,1**	**10 149,7**
Summa utgående verkligt värde		**8 368,9**		**1 780,8**	**10 149,7**

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		
Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2021	Leasade[1]	Ägda	Leasade[1]	Ägda	Totalt
Ingående värde	38,3	4 438,4	12,5	1 293,7	5 782,8
Förvärv av fastigheter	37,2	–	–	48,0	85,2
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	851,2	–	102,2	953,4
Ny- och tillbyggnad	–	7,5	–	887,7	895,2
Orealiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	-7,2	584,2	–	–	577,1
– Projektvinster	–	–	–	53,0	53,0
– Pågående projekt	–	–	–	111,8	111,8
Avskrivningar	–	-0,1	–	–	-0,1
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	11,0	771,6	-11,0	-771,6	–
Utgående verkligt värde	**79,3**	**6 652,9**	**1,5**	**1 724,7**	**8 458,4**
Summa utgående verkligt värde Förvaltningsobjekt/Pågående projekt		**6 732,2**		**1 726,2**	**8 458,4**

1) Leasade tillgångar innefattar både tomträtter och hyresfastigheter som K2A hyr.

Väsentliga åtaganden, Mkr

Återstående investeringar inklusive finansieringskostnader för att färdigställa byggstartade projekt.

Projekt som färdigställs, år	Total investering[1]	Återstår
2023	2 372,2	1 222,6
2024	129,2	32,2
Summa	**2 501,4**	**1 254,8**

1) Efter beaktande av statligt investeringsstöd

Aktiverade räntor under året uppgår till 62,5 Mkr (44,1) varav 29,8 Mkr (18,5) avser aktiverade räntekostnader för byggkreditiv. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 4,3 procent (3,4).

Skattemässiga restvärden, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad	4 402,9	3 471,5
Mark	551,7	501,0
Pågående projekt	1 157,9	1 213,5
Inventarier i förvaltningsfastigheter	78,3	38 ,9
Summa	**6 190,8**	**5 225,0**

Taxeringsvärde, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad	3 415,7	1 669,1
Mark	744,8	403,1
Summa	**4 160,5**	**2 072,1**

NOT 15 VERKLIGT VÄRDE

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens resultaträkning. Verkligt värde är det bedömda belopp som kan inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga och oberoende parter som agerar på en fungerande marknad. Värderingen bygger på diskonterade framtida kassaflöden där osäkerhet föreligger beträffande bedömningen av framtida hyresintäkter, vakansgrader, driftskostnader, ränteutveckling samt direktavkastningskrav. En förändring av en eller flera faktorer skulle kunna leda till en väsentlig påverkan på värderingen.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av IPD:s riktlinjer.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår nedan. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar omfattar värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn tagen till under perioden aktiverade anskaffningsutgifter.

Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade anskaffningsutgifter. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalsslut. Till kvartal ett och tre genomförs översiktlig värdering av extern fastighetsvärderare. Till kvartal två och fyra sker fullständiga externa värderingar. Värderingar har upprättats i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter. Per 2022-12-31 har värderingarna utförts av värderingsföretaget Novier Property Advisors AB samt Newsec Advisory Sweden AB.

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet. Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde[1]

2022-12-31	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 681	3 256
Aktuell hyra, kr/kvm	1 919	2 352
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,6	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,3	1,5
Aktuell vakans, %	4,6	2,0
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	2 193	2 282
Diskonteringsränta, %	7,6	5,9
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,4	3,7

Känslighetsanalys fastighetsvärdering, Mkr[1]

Påverkan av verkligt värde 2022-12-31	Förändring	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/-20	+/- 267
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+20	-/+267
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+2	-/+ 65
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+79	-/+ 812
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+77	-/+1 517

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

20230508111883

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde[1]

2021-12-31	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 478	3 152
Aktuell hyra, kr/kvm	1 759	2 320
Återstående längd på hyreskontrakt, år	9,0	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,1	1,3
Aktuell vakans, %	4,4	1,8
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 986	2 296
Diskonteringsränta, %	6,6	5,6
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	4,7	3,6

Känslighetsanalys fastighetsvärdering, Mkr[1]

Påverkan av verkligt värde 2021-12-31	Förändring	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 33	+/- 221
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 33	-/+221
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 6	-/+ 51
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 116	-/+ 683
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+ 154	-/+1 329

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

NOT 16 RÖRELSEFASTIGHETER

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2022
Ingående värde	16,5	6,8	23,3
Omklassificering	–	–	–
Årets anskaffningar	14,1	–	14,1
Utgående värde	**30,6**	**6,8**	**37,4**
Ingående avskrivningar	-7,4	-1,4	-8,9
Årets avskrivningar	-2,5	-0,2	-2,7
Utgående avskrivningar	**-9,9**	**-1,7**	**-11,6**
Utgående redovisat värde	**20,7**	**5,1**	**25,8**

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2021
Ingående värde	17,2	6,8	23,9
Omklassificering	-0,7	–	-0,7
Utgående värde	**16,5**	**6,8**	**23,3**
Ingående avskrivningar	-4,9	-1,2	-6,1
Årets avskrivningar	-2,5	-0,2	-2,7
Utgående avskrivningar	**-7,4**	**-1,4**	**-8,9**
Utgående redovisat värde	**9,1**	**5,3**	**14,4**

Skattemässigt restvärde, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad	1,8	1,9
Mark	0,3	0,3
Summa	**2,1**	**2,2**

Taxeringsvärde, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad	3,9	3,7
Mark	2,7	2,7
Summa	**6,5**	**6,4**

NOT 17 INVENTARIER

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2022
Ingående anskaffningsvärde	7,6	25,6	33,2
Årets anskaffning	1,2	2,8	4,0
Avyttringar	–	-1,1	-1,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8,8**	**27,3**	**36,1**
Ingående avskrivningar	-2,8	-12,6	-15,4
Avyttringar	–	1,2	1,2
Årets avskrivningar	-1,8	-2,5	-4,4
Utgående avskrivningar	**-4,6**	**-14,0**	**-18,6**
Utgående redovisat värde	**4,2**	**13,3**	**17,5**

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2021
Ingående anskaffningsvärde	3,4	20,3	23,7
Årets anskaffning	4,2	5,3	9,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7,6**	**25,6**	**33,2**
Ingående avskrivningar	-1,9	-10,5	-12,3
Årets avskrivningar	-0,9	-2,1	-3,1
Utgående avskrivningar	**-2,8**	**-12,6**	**-15,4**
Utgående redovisat värde	**4,8**	**13,0**	**17,9**

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	4,1	3,0
Inköp	1,3	1,1
Avyttringar	-0,2	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5,1**	**4,1**
Ingående avskrivningar	-1,8	-1,5
Årets avskrivningar	-0,6	-0,3
Utgående avskrivningar	**-2,5**	**-1,8**
Utgående redovisat värde	**2,6**	**2,2**

NOT 18 ANDELAR I KONCERNBOLAG

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	2 090,1	440,1
Aktieägartillskott	–	1 650,0
Utgående balans	**2 090,1**	**2 090,1**
Utgående redovisat värde	**2 090,1**	**2 090,1**

Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB	Dotterbolag
Organisationsnummer	556955-9569
Säte	Stockholm
Antal andelar	500
Andel i %	100
Redovisat värde 2022	2 090,1
Redovisat värde 2021	2 090,1

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) äger indirekt via K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB aktier i nedanstående bolag.

Bolag	Organisationsnummer	Ägarandel 2022	Ägarandel 2021
K2A Admin AB	559065-3449	100	100
Jejoli AB	559210-1660	100	100
K2A Samhällsfastigheter AB	559355-1152	100	100
K2A Samhällfastigheter i Kiruna AB	556925-7818	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Sundsvall AB	559292-4087	100	100
K2A Slakthushallen AB	559377-3301	100	–
K2A Sam Förvärv V AB	559411-2475	100	–
K2A Sam Förvärv IV AB	559412-2136	100	–
K2A Trähus Holding AB	559350-0498	100	100
K2A Träfabrik AB	556999-6787	100	100
K2A Trähus AB	559014-3771	100	100
LSS BEMS Hold AB	559351-9191	100	100
K2A LSS AB	559346-2350	100	100
K2A LSS Hold 1 AB	559336-4937	100	100
K2A LSS Enköping 2 AB	559031-1840	100	100
K2A LSS Enköping 3 AB	559296-3549	100	–
K2A LSS Motala AB	559257-0476	100	–
K2A LSS Nyköping AB	559192-9889	100	–
K2A LSS Nyköping & Flen AB	559156-8604	100	100
K2A LSS Täby Handelsbolag	916610-7228	1	1
K2A LSS Uppsala 2 AB	559208-8768	100	100
K2A LSS Södertälje AB	556879-5438	100	–
K2A LSS Hold 2 AB	559339-9297	100	100
K2A LSS Gävle AB	556948-5450	100	100
K2A LSS Heby AB	559145-2684	100	100
K2A LSS Hässleholm AB	556835-3626	100	100
K2A LSS Katrineholm AB	559160-3195	100	100
K2A LSS Mariefred AB	559064-9058	100	100
K2A LSS Oxelösund AB	559253-1221	100	100
K2A LSS Partille AB	556909-7149	100	100
K2A LSS Ronneby AB	559222-1138	100	100
K2A LSS Strängnäs AB	559064-9041	100	100
K2A LSS Täby AB	559076-6050	100	100
K2A LSS Täby Handelsbolag	916610-7228	99	99
K2A LSS Uppsala AB	556932-6365	100	100
K2A LSS Åkers styckebruk AB	559116-1954	100	100
K2A LSS Hold 3 AB	559338-1212	100	100
K2A LSS Vilande 1 AB	559228-5067	100	100
K2A Sam Förvärv II AB	559377-3343	100	100
K2A Hyresbostäder AB	559050-6092	100	100
K2A Hyresbostäder Hold 1 AB	559350-2080	100	100
K2A Hyr Förvärv I AB	559386-3854	100	–
K2A Hyr Förvärv III AB	559377-2451	100	–
K2A Hyresbostäder i Karlstad AB	559239-4554	100	100
K2A Hyresbostäder i Borås AB	559112-6254	100	100
K2A Hyresbostäder i Botkyrka AB	559248-4447	100	100
K2A Hyresbostäder i Bromma AB	559043-1580	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping AB	559012-5844	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 2 AB	559225-7587	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 3 AB	559225-7637	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 4 AB	559083-0088	100	100
K2A Hyresbostäder i Gävle AB	559201-9748	100	100
K2A Hyresbostäder i Gävle 2 AB	559222-7234	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge AB	559115-8976	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge 1 AB	556972-6622	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge 2 AB	559126-5805	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge 3 AB	556972-6614	100	100
K2A Hyresbostäder i Lund AB	559171-8654	100	100
K2A Hyresbostäder i Skogås AB	559239-4539	100	100
K2A Hyresbostäder I Sundsvall AB	556735-9061	100	100
K2A Hyresbostäder i Sundsvall 2 AB	559301-6859	100	100
K2A Hyresbostäder i Umeå AB	559270-6237	100	100
K2A Hyresbostäder i Vinsta AB	559259-9392	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås AB	559074-2663	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås 2 AB	559248-4454	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås 3 AB	559299-1516	100	100
K2A Hyresbostäder i Växjö AB	559094-9797	100	100
K2A Hyresbostäder i Växjö 2 AB	559081-9628	100	100
K2A Hyresbostäder i Växjö 3 AB	559154-9935	100	–
K2A Hyresbostäder i Växjö 4 AB	559218-5812	100	–
K2A Hyresbostäder i Växjö 5 AB	559235-0812	100	–
K2A Hyresbostäder i Örebro AB	559050-6027	100	100
K2A Hyresbostäder i Örebro 2 AB	559225-6886	100	100
K2A Hyresbostäder i Ösmo AB	559068-6720	100	100
K2A Studenthus AB	556923-4114	100	100
K2A Studenthus Hold 1 AB	559350-2098	100	100
K2A Hyd i Uppsala AB	559050-6100	100	100
K2A Stud Förvärv II AB	559377-1644	100	–
K2A Stud Förvärv III AB	559377-1602	100	–
K2A Studenthus i Eskilstuna AB	559377-2527	100	–
K2A Studenthus i Karlstad 3 AB	559252-8912	100	100
K2A Studenthus i Visby 2 AB	559114-7839	100	–

20230508111884

Bolag	Organisationsnummer	Ägarandel 2022	Ägarandel 2021
K2A Studenthus i Bromma AB	559212-8986	100	100
K2A Studenthus i Gävle AB	556966-3056	100	100
K2A Studenthus i Gävle 2 AB	559172-8059	100	100
K2A Studenthus i Gävle 3 AB	559257-1755	100	100
K2A Studenthus i Järfälla AB	559212-8994	100	100
K2A Studenthus i Karlstad AB	556989-2135	100	100
K2A Studenthus i Karlstad 2 AB	559002-2884	100	100
K2A Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	100	100
K2A Studenthus i Linköping AB	559244-0340	95	95
K2A Studenthus i Lund AB	559126-5813	100	100
K2A Studenthus i Lund 2 AB	556781-6524	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall AB	559088-2659	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall 2 AB	559234-8311	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB	559261-2989	100	100
K2A Studenthus i Umeå AB	556966-3049	100	100
K2A Studenthus i Visby AB	559349-3215	100	100
K2A Studenthus i Vällingby AB	556997-8777	100	100
K2A Studenthus i Västerås AB	559157-1327	100	100
K2A Studenthus i Växjö AB	559249-9379	100	100
K2A Studenthus i Växjö 2 AB	559255-4074	100	100
K2A Studenthus i Växjö 3 AB	556893-5190	100	100
K2A Studenthus i Örebro AB	556950-2254	100	100
K2A Studenthus i Örebro 2 AB	556955-9536	100	100
K2A JV Holding 1 AB	559136-4186	100	100
Genova Viby Holding AB	559213-0917	30	30
Genova Viby Fastigheter AB	556708-3323	100	–
Genova Viby Projekt AB	559386-3045	100	–
Genova Viby Holding 1 AB	559386-3052	100	–
Genova Viby Fastighet 1 AB	559386-3060	100	–
Genova Viby Fastighet 2 AB	559386-3078	100	–
Genova Viby Fastighet 3 AB	559386-3086	100	–
Genova Viby Fastighet 4 AB	559386-3094	100	–
Genova Viby Fastighet 5 AB	559386-3102	100	–
Genova Viby Holding 2 AB	559386-3110	100	–
Genova Viby Fastighet 6 AB	559386-2872	100	–
Genova Viby Fastighet 7 AB	559386-2880	100	–
Genova Viby Fastighet 8 AB	559386-2808	100	–
Genova Viby Fastighet 9 AB	559386-2906	100	–
Genova Viby Fastighet 10 AB	559386-2914	100	–
Genova Viby Holding 3 AB	559386-2922	100	–
Genova Viby Fastighet 11 AB	559386-2930	100	–
Genova Viby Fastighet 12 AB	559386-2948	100	–
Genova Viby Fastighet 13 AB	559386-2955	100	–
Genova Viby Fastighet 14 AB	559386-2963	100	–
Genova Viby Fastighet 15 AB	559386-2971	100	–
Genova Viby Holding 4 AB	559386-2989	100	–
Genova Viby Fastighet 16 AB	559386-2997	100	–
Genova Viby Fastighet 17 AB	559386-3003	100	–
Genova Viby Fastighet 18 AB	559386-3011	100	–
Genova Viby Fastighet 19 AB	559386-3029	100	–
Genova Viby Fastighet 20 AB	559386-3037	100	–
Slaggborn Utvecklings AB	559134-4998	50	50
Slaggborn Holding AB	559179-3046	100	100
Fastighets AB Flugsta	559108-7720	100	100
Slaggborn Västerås AB	559108-3786	100	100

NOT 19 ANDELAR I JOINT VENTURES

Koncernen, Mkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	267,7	139,8
Andel av årets resultat	71,8	127,8
Aktieägartillskott	12,5	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**352,0**	**267,7**
Utgående redovisat värde	**352,0**	**267,7**

Joint ventures		Kapitalandelens värde i koncernen	
Organisationsnummer, Säte	Andel %	2022-12-31	2021-12-31
Slaggborn Utvecklings AB (koncern) 559134-4998, Stockholm	50	186,7	174,6
Genova Viby Holding AB (koncern) 559213-0917, Stockholm	30	165,3	93,1
Utgående redovisat värde		**352,0**	**267,7**

Slaggborn Utvecklings AB (koncern)

Resultaträkning, Mkr	2022	2021
Nettoomsättning	3,3	6,3
Fastighetskostnader	-2,2	-2,1
Räntenetto	-1,2	-1,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-21,0	319,0
Skatter	3,9	-66,7
Årets resultat	**-17,3**	**255,5**

Balansräkning, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	540,0	507,1
Omsättningstillgångar	2,1	2,7
Summa tillgångar	**542,1**	**509,8**
Eget kapital	356,9	349,1
Långfristiga skulder	91,9	148,1
Kortfristiga skulder	93,3	12,6
Summa eget kapital och skulder	**542,1**	**509,8**

Genova Viby Holding AB (koncern)

Resultaträkning, Mkr	2022	2021
Nettoomsättning	6,9	5,7
Fastighetskostnader	-6,3	-4,5
Räntenetto	-0,9	-0,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	338,0	–
Skatter	-69,7	-0,2
Årets resultat	**268,1**	**0,4**

Balansräkning, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	740,4	374,5
Omsättningstillgångar	5,4	15,7
Summa tillgångar	**745,7**	**390,2**
Eget kapital	577,6	309,5
Långfristiga skulder	70,8	47,0
Kortfristiga skulder	97,3	33,7
Summa eget kapital och skulder	**745,7**	**390,2**

NOT 20 ANDELAR I ANDRA BOLAG

Koncernen, Mkr	2022	2021
Ingående värde	101,0	35,0
Inköp	60,2	57,8
Värdeförändring	-7,8	8,2
Utgående värde	**153,4**	**101,0**
Utgående redovisat värde	**153,4**	**101,0**

	Redovisat värde	
Bolag, organisationsnummer, säte	2022-12-31	2021-12-31
Indirekt ägda		
Brf Guldfisken nr 5, 702002-8564; Stockholm	89,0	96,0
Orbital Systems Inc, 47-4949888; City of Wilmington, USA	5,0	5,0
Boet Bostad Holding AB, 559088-6551, Stockholm	53,4	–
The Forest Solution, 559216-8149, Falun	6,0	–
Verkligt värde	**153,4**	**101,0**

Moderbolagets verksamhet bedrivs i ovan nämnda bostadsrätter med adress Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm. Bostadsrätterna har värderats av Nordier Property Advisors AB.

NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

Koncernen, Mkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	148,3	52,2
Betalda handpenningar	0,0	96,3
Upplupen ränteintäkt på betalda handpennigar	3,8	1,8
Avräknad handpenning tillträdda fastigheter	-21,4	-2,0
Omklassificering till kortfristiga tillgångar	-91,1	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39,6**	**148,3**
Utgående redovisat värde	**39,6**	**148,3**

Betalda handpenningar för kommande projekt där tillträde är 2023 och framåt.

NOT 22 DERIVAT

Samtliga derivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Då värdet på deriviaten går att härleda från prisnotering från motpart tillhör de nivå 2 i verkligt värde hierakin enligt IFRS 13.

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2022	2021
Ingående verkligt värde	25,6	1,0
Årets anskaffning	24,3	–
Årets värdeförändring	92,9	24,6
Utgående verkligt värde	**142,9**	**25,6**
Utgående redovisat värde	**142,9**	**25,6**

Derivaten utgörs av sex fristående ränteswappar.

NOT 23 VARULAGER

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Råvaror och ej färdigställda volymer	2,3	15,8
Summa	**2,3**	**15,8**

NOT 24 KUNDFORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Åldersfördelning av kundfordringar		
< 30 dagar	0,5	1,1
31–60 dagar	0,3	0,2
61-90 dagar	0,1	0,1
>90 dagar	0,3	0,1
Summa	**1,2**	**1,5**

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Åldersfördelning av kundfordringar		
< 30 dagar	8,7	0,1
31–60 dagar	–	0,2
61-90 dagar	–	0,1
>90 dagar	0,2	0,1
Summa	**8,8**	**0,5**

NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Handpenning	97,3	11,0
Investeringsbidrag	–	78,6
Skattekonto	15,8	13,6
Momsfordran	0,0	1,7
Övrigt	6,9	2,2
Summa	**120,1**	**107,1**

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2,4	2,4
Övrigt	0,1	0,0
Summa	**2,5**	**2,4**

20230508111885

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetskostnader	9,5	4,9
Projektkostnader	0,5	0,3
Hyreskostnader	3,3	1,2
Finansiella kostnader	3,0	0,9
Finansiella intäkter	1,8	–
Övriga poster	2,2	4,7
Summa	**20,4**	**11,8**

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Hyreskostnader	0,0	0,0
Finansiella kostnader	0,2	–
Intäkter projekttjänster	5,0	–
Finansiella intäkter	1,8	–
Övriga poster	2,5	1,4
Summa	**9,5**	**1,4**

NOT 27 EGET KAPITAL OCH AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Aktierna i bolaget har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i elektronisk form hos Euroclear som även för bolagets aktiebok. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå lägst till 500 000 000 kronor och högst 2 000 000 000 kronor uppdelat på lägst 80 000 000 och högst 320 000 000 aktier. K2A kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Stamaktier av serie A medför tio (10) röster. Stamaktier av serie B, serie D och preferensaktie medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämma i K2A får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Vid årsredovisningens avgivande uppgår K2A:s aktiekapital till 547 938 125 kronor fördelat på 10 604 640 stamaktier av serie A, 68 454 500 stamaktier av serie B, 6 806 160 stamaktier av serie D och 1 804 800 preferensaktier. Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller hembudsskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

Preferensaktier
Totalt antal utgivna preferensaktier uppgår till 1 804 800. Preferensaktierna har företrädesrätt framför K2A:s stamaktier till en årlig utdelning om 20 kr per preferensaktie. Preferensutdelningen utbetalas kvartalsvis med 5 kr per kvartal och preferensaktie.

År	Transaktion	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring av kvotvärde	Totalt aktiekapital
2013	Nybildning A-serie	500	500	100	50 000
2013	Nyemission A-serie	100	600	100	60 000
2014	Kvittningsemission A-serie	120 000	120 600	100	12 060 000
2014	Nyemission A-serie	6 350	126 950	100	12 695 000
2014	Nyemission A-serie	18 140	145 090	100	14 509 000
2015	Split A-serie	2 176 350	2 321 440	6,25	14 509 000
2015	Nyemission av preferensaktier	700 000	3 021 440	6,25	18 884 000
2016	Nyemission av preferensaktier	400 000	3 421 440	6,25	21 384 000
2017	Nyemission av stamaktier B-serie	45 000	3 466 440	6,25	21 665 250
2017	Konvertering av stamaktier A-serie	-598 488			
	till D-serie	598 488	3 466 440	6,25	21 665 250
2018	Konvertering av stamaktier A-serie till	-9 000			
	till D-serie	9 000	3 466 440	6,25	21 665 250
2018	Inlösen stamaktier B-serie	-45 000	3 421 440	6,25	21 384 000
2018	Fondemission Preferensaktier	46 428	3 467 868	6,25	21 674 175
2018	Konvertering av stamaktier A-serie	-200 000			
	till D-serie	200 000	3 467 868	6,25	21 674 175
2019	Konvertering av stamaktier A-serie	-100 000			
	till D-serie	100 000	3 467 868	6,25	21 674 175
2019	Nyemission av preferensaktier	307 144	3 775 012	6,25	23 593 825
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	240 000	4 015 012	6,25	25 093 825
2019	Fondemission stamaktier serie A, B och D	10 245 760	14 260 772	6,25	89 129 825
2019	Fondemission Preferensaktier	51 228	14 312 000	6,25	89 450 000
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	2 816 901	17 128 901	6,25	107 055 631
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	422 535	17 551 436	6,25	109 696 475
2019	Nyemission av preferensaktier	300 000	17 851 436	6,25	111 571 475
2020	Nyemission av stamaktier B-serie	1 035 524	18 886 960	6,25	118 043 500
2021	Nyemission av stamaktier B-serie	90 900	18 977 860	6,25	118 611 625
2021	Fondemission stamaktier serie A, B och D	68 692 240	87 670 100	6,25	547 938 125

NOT 28 FINANSIELLA SKULDER

Kapitalstruktur

K2A ska ha en begränsad finansiell risk. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. K2A:s övergripande finansiella riskbegränsningar avser:

- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej understiga 1,5 gånger.

För beskrivning av finansiella risker se avsnitten "Risker och osäkerhetsfaktorer" samt "Finansiering" i förvaltningsberättelsen. Redovisat värde för de finansiella skulderna i koncernen såväl som i moderbolaget bedöms approximativt motsvara realiserbart verkligt värde.

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2022-12-31

Koncernen, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	2 233,7	5 078,8	46,4	7 358,9
Räntekostnader	227,0	273,3	1,4	501,7
Leasingskulder	20,55	82,6	106,5	209,6
Leverantörsskulder	76,3	–	–	76,3
Övriga skulder	39,9	–	–	39,9
Summa	**2 529,4**	**5 502,2**	**154,3**	**8 185,9**

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2021-12-31

Koncernen, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	1 456,8	4 320,4	45,5	5 822,7
Räntekostnader	74,8	116,6	-	191,4
Leasingskulder	11,0	53,5	29,8	94,3
Leverantörsskulder	100,7	–	–	100,7
Övriga skulder	49,4	–	–	49,4
Summa	**1 692,6**	**4 490,5**	**75,3**	**6 258,4**

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2022-12-31

Moderbolaget, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntekostnader	39,7	26,5	–	66,2
Obligationer	400,0	1 100,0	–	1 500,0
Leverantörsskulder	3,3	–	–	3,3
Övriga skulder	17,9	–	–	17,9
Summa	**460,9**	**1 126,5**	**–**	**1 587,4**

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2021-12-31

Moderbolaget, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntekostnader	39,7	52,9	–	92,6
Obligationer	–	1 200,0	–	1 200,0
Leverantörsskulder	4,2	–	–	4,2
Övriga skulder	24,3	–	–	24,3
Summa	**68,3**	**1 252,9**	**–**	**1 321,2**

Ränteförfallostruktur 2022-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Räntebärande skulder	Andel %	Genomsnittlig ränta %
Rörligt	2 818,6	38	4,68
2023	272,7	4	1,78
2024	622,5	8	1,52
2025	1 666,1	23	1,52
2026	1 503,9	20	2,89
2028	475,0	6	2,22
Summa	**7 358,9**	**100**	**3,06**
Aktiverade låneutgifter	-15,6		
Redovisat värde långfristigt och kortfristigt	**7 343,3**		

Kapitalbindning 2022-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Leasing-skulder[1]	Räntebärande skulder	Andel %	Outnyttjade krediter
2023	18,4	2 167,8	29	349,8
2024	18,3	1 885,9	26	151,2
2025	15,3	2 954,9	40	2,7
2026	8,6	303,9	4	–
2027	4,4	–	–	–
2028	–	46,4	1	300,0
Summa	**65,0**	**7 358,9**	**100**	**803,7**
Aktiverade låneutgifter		-15,6		
Tomträtter (leasingskulder)	144,6			
Redovisat värde lång- och kortfristigt	**209,6**	**7 343,3**		

Ränteförfallostruktur 2021-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Räntebärande skulder	Andel %	Genomsnittlig ränta %
Rörligt	2 177,4	37	2,39
2022	392,3	7	1,62
2023	329,9	6	1,75
2024	635,0	11	1,52
2025	1 355,8	23	1,63
2026	457,2	8	1,94
2028	475,0	8	2,71
Summa	**5 822,7**	**100**	**2,02**
Aktiverade låneutgifter	-20,5		
Redovisat värde lång- och kortfristigt	**5 802,2**		

Kapitalbindning 2021-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Leasing-skulder[1]	Räntebärande skulder	Andel %	Outnyttjade krediter
2022	11,0	1 445,8	25	554,2
2023	8,3	1 376,7	24	124,9
2024	3,6	1 741,7	30	195,7
2025	1,9	955,8	16	–
2026	–	257,2	4	–
2027	–	45,5	1	–
Summa	**24,9**	**5 822,7**	**100**	**874,8**
Aktiverade låneutgifter		-20,5		
Tomträtter (leasingskulder)	69,4			
Redovisat värde långfristigt och kortfristigt	**94,3**	**5 802,2**		

1) Odiskonterade leasingskulder ovan exkluderar tomträttsavtal på grund av att dessa leasingavtal ses som eviga då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalen kommer att omförhandlas inom tidsperioden 2024-2081 vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

20230508111886

Ränteförfallostruktur

	2022-12-31		2021-12-31	
Moderbolaget, år, förfall, Mkr	Räntebärande skulder	Genomsnittlig ränta, %	Räntebärande skulder	Genomsnittlig ränta, %
Rörligt	1 500,0	5,90	1 200,0	3,31
Summa	**1 500,0**	**5,90**	**1 200,0**	**3,31**
Aktiverade låneutgifter	-11,9		-14,9	
Redovisat värde lång- och kortfristigt	**1 488,1**		**1 185,1**	

Kapitalbindning

	2022-12-31		2021-12-31	
Moderbolaget, år, förfall, Mkr	Räntebärande skulder	Andel %	Räntebärande skulder	Andel, %
2023	400,0	27	400,0	33
2024	700,0	47	400,0	33
2025	400,0	27	400,0	33
Summa	**1 500,0**	**100**	**1 200,0**	**100**
Aktiverade låneutgifter	-11,9		-14,9	
Redovisat värde lång- och kortfristigt	**1 488,1**		**1 185,1**	

Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

	Räntebärande skulder		Leasingskulder			
Koncernen, Mkr	Långfristiga	Kortfristiga	Långfristiga	Kortfristiga	Aktiverade låneutgifter	Finansiella skulder
Redovisat per 2020-12-31	**3 349,0**	**842,6**	**53,1**	**10,7**	**-8,1**	**4 247,3**
Kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	2 110,7	–	–	–	-20,6	2 090,1
– Amortering	–	-481,5	–	-10,9	–	-492,5
Ej kassaflödespåverkan:						
– Nya IFRS 16 leasingskulder	–	–	41,4	–	–	41,4
– Fövärvslån	1,9	–	–	–	–	1,9
– Förändring resultaträkning	–	–	–	–	8,3	8,3
– Omklassificering	-1 095,7	1 095,7	-12,9	12,9	–	–
Redovisat per 2021-12-31	**4 365,9**	**1 456,8**	**81,7**	**12,7**	**-20,5**	**5 896,5**
Kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	1 693,3	–	–	–	-5,8	1 687,6
– Amortering	–	-159,0	–	-13,8	–	-172,8
Ej kassaflödespåverkan:						
– Nya IFRS 16 leasingskulder	–	–	129,1	–	–	129,1
– Fövärvslån	1,9	–	–	–	–	1,9
– Förändring resultaträkning	–	–	–	–	10,6	10,6
– Omklassificering	-935,9	935,9	-21,7	21,7	–	–
Redovisat per 2022-12-31	**5 125,2**	**2 233,7**	**189,1**	**20,5**	**-15,6**	**7 552,9**

Betalda tomträttsavgälder i koncernen uppgår till 1,4 Mkr (1,2).

Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

	Räntebärande skulder				
Moderbolaget, Mkr	Långfristiga	Kortfristiga	Aktiverade låneutgifter	Skulder till dotterbolag	Finansiella skulder
Redovisat per 2020-12-31	**400,0**	**–**	**-7,2**	**600,7**	**993,5**
Kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	800,0	–	-12,0	599,6	1 387,6
Ej kassaflödespåverkan:					
– Förändring resultaträkning	–	–	4,3	–	4,3
Redovisat per 2021-12-31	**1 200,0**	**–**	**-14,9**	**1 200,3**	**2 385,4**
Kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	300,0	–	-4,8	1,8	297,0
Ej kassaflödespåverkan:					
– Förändring resultaträkning	–	–	7,9	–	7,9
– Omklassificering	-400,0	400,0	–	–	–
Redovisat per 2022-12-31	**1 100,0**	**400,0**	**-11,9**	**1 202,2**	**2 690,3**

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	16,2	10,3
Förskottsbetalda hyror	28,4	20,4
Personalkostnader	6,7	8,3
Driftskostnader	15,4	21,5
Projektkostnader	57,4	41,8
Hybridobligation	6,8	5,2
Övriga kostnader	8,1	12,5
Summa	**138,9**	**120,0**

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	10,4	6,1
Förskottsbetalda hyror	0,1	0,2
Personalkostnader	3,1	2,5
Hybridobligation	6,8	5,2
Övriga kostnader	6,0	6,4
Summa	**26,5**	**20,3**

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 504,3	4 291,8
Företagsinteckningar	20,0	20,0
Andel i bostadsrättsförening	46,3	47,6
Aktier i dotterbolag	744,9	750,1
Summa	**5 315,5**	**5 109,5**

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtaganden för dotterbolag	4 504,3	4 015,6
Summa	**4 504,3**	**4 015,6**

Eventualförpliktelser

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtaganden för joint ventures	40,2	40,2
Summa	**40,2**	**40,2**

NOT 31 KORTFRISTIGA FORDRINGAR/ SKULDER TILL KONCERNEN

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Fordringar		
Ingående balans	1 653,0	1 177,3
Förändring av utlåning till dotterbolag	-40,8	475,8
Utgående balans	**1 612,2**	**1 653,0**
Skulder		
Ingående balans	1 200,3	600,7
Förändring av inlåning från dotterbolag	1,9	599,6
Utgående balans	**1 202,2**	**1 200,3**

Fastställd amorteringsplan föreligger inte. Inga kreditförluster har förekommit. Dotterbolagens finansiella ställning följs upp regelbundet och eventuella kapitaltillskott tillskjuts bolagen för att undvika kreditförluster.

NOT 32 LEASINGAVTAL

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Nyttjanderättstillgång

K2A:s materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter, dvs. K2A:s tomträtter, redovisas bland K2A:s övriga förvaltningsfastigheter, se not 14. Övriga leasade tillgångar redovisas bland posterna rörelsefastigheter och inventarier. Se nedan tabell för utgående balans på leasade tillgångar samt hur stor avskrivningen och värdeförändringen på dessa leasade tillgångar var under året.

Koncernen, Mkr	Förvaltnings-fastigheter	Rörelse-fastigheter	Inventarier	Totalt
Avskrivningar under 2022	–	2,5	1,2	3,7
Värdeförändringar under 2022	9,5	–	–	9,5
Utgående balans 2022-12-31	184,6	20,7	4,2	209,5
Avskrivningar under 2021	–	2,5	0,5	3,0
Värdeförändringar under 2021	7,2	–	–	7,2
Utgående balans 2021-12-31	81,2	9,1	4,3	94,6

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2022 uppgick till 130,6 Mkr (41,4). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingskulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

Leasingskulder

K2A presenterar leasingskulderna som egna poster i balansräkningen. Utgående balans avseende kortfristig och långfristig leasingskuld var enligt nedan.

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga leasingskulder	20,5	12,7
Långfristiga leasingskulder	189,1	81,7
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	**209,6**	**94,3**

För löptidsanalys av leasingskulderna 2022, se not 28 Finansiella skulder.

Belopp redovisade i resultatet

Koncernen, Mkr	2022	2021
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar[1]	1,1[1]	0,3[1]
Ränta på leasingskulder	2,6	2,2

1) Totala avskrivningar på nyttjanderättstillgångar uppgår till 3,7 Mkr (3,0) varav 2,6 Mkr (2,7) hänförs till produktionsutrustning/rörelsefastighet för uppförande av förvaltningsfastigheter och har aktiverats som pågående projekt.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	1,6	1,1
Mellan ett och fem år	1,7	1,8
Längre än fem år	–	–
Summa	**3,3**	**3,0**

Då K2A:s tomträttsavtal innebär ett "evigt" åtagande mot leasegivaren lämnas av praktiska skäl ingen uppgift om framtida åtaganden avseende dessa.

20230508111887

Kostnadsförda avgifter för operationella leasingavtal uppgår till:

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Minimileaseavgifter	1,3	0,9
Variabla avgifter	–	–
Totala leasingavgifter	**1,3**	**0,9**

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

Koncernen, Mkr	2022	2021
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	13,8	10,9

Ovanstående kassautflöde inkluderar såväl belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, som belopp som betalas för variabla leasingavgifter, korttidsleasing och leasar av lågt värde.

Förvaltningsfastighet

K2A har ett lokalhyreskontrakt avseende fastigheten Hydra, Campus Ultuna i Uppsala. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2023-07-31 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder på ytterligare ett år åt gången. K2A har gjort bedömningen att man är rimligt säker på att utnyttja en sådan förlängningsperiod och värderar därmed leasingavtalet baserat på en leasingperiod till 2026-07-31.

K2A har hyrt 76 hyresmoduler till ett projekt i Visby, Gotland. Modulerna hyrs ut fram till 2025-07-31 när projekt Korpralen, Visby ska vara färdigt.

K2A redovisar tomträtter för förvaltningsfastigheter.

Rörelsefastighet

K2A har ett lokalhyreskontrakt avseende fabriken i Gävle. Detta avtal har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2027-12-31 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder på ytterligare fem år åt gången.

Övriga leasingavtal

K2A har ett mindre antal övriga leasingavtal som exempelvis fordon (elpoolsbilar, förmåns- och tjänstebilar), produktionsutrustning, kontorsutrustning och liknande som redovisas bland inventarier. Leasingperioderna avseende dessa avtal löper mellan 3 och 5 år. Förlängningsoptioner avseende dessa avtal förekommer endast i oväsentlig omfattning.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare är enligt nedan. Samtliga avtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Koncern, Mkr	2022	2021
Leasingintäkter	374,7	272,7

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter för bostadsändamål och som samhällsfastigheter samt elpoolsbilar. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en förfallostruktur av odiskonterade leasingavgifter. Leasingavgifterna avseende elpoolsbilarna är undantagna av väsentlighetsskäl. Då bostadsfastigheter med hyresintäkter om 317,1 Mkr (232,3) löper med obestämd lesingperiod ingår inte heller dessa i tabellen. Uppsägningstid för bostadshyresgäster är tre månader.

Odiskonterade leasingavgifter

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	79,3	60,4
Mellan ett och två år	67,5	50,0
Mellan två och tre år	62,9	43,3
Mellan tre och fyra år	53,7	38,4
Mellan fyra och fem år	49,0	34,3
Senare än fem år	249,5	141,7
Summa odiskonterade leasingavgifter	**561,8**	**368,2**

Moderbolaget har inga leasingavgifter.

NOT 33 NÄRSTÅENDE

Följande juridiska och fysiska personer har identifierats som närstående till K2A:

- Samtliga bolag inom K2A-koncernen, se not 18. Moderbolaget fakturerar/tillhandahåller projektledning, hyresadministration, koncern- och bolagsredovisning, upplåning och finansiell riskhantering till sina dotterbolag.
- Koncernen (moderbolaget) köpte under perioden januari till december 2022 projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB, iBoP AB, Ludwig Holmgren Capital AB och C Interior Design AB för totalt 11,6 Mkr (7,3). Bolagen ägs i sin tur (indirekt) av fem personer som äger eller är närstående till person som äger aktier i K2A.
- Koncernen köpte under perioden tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 2,9 Mkr (3,9), varav 1,5 Mkr (2,4) fakturerats moderbolaget. Sten Gejrot är styrelseordförande i K2A och är delägare i Advokatfirman Lindahl.

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning till dotterbolag	*49,8*	*32,2*
Fakturering till joint ventures	8,0	–
Fordringar på närstående (koncernbolag)	1 612,2	1 653,0
Skulder till närstående (koncernbolag)	1 202,2	1 200,3

Inga övriga transaktioner mellan närstående och K2A har skett under året. Ersättning till styrelse och bolagsledning hänvisas till not 6.

NOT 34 SPECIFIKATION TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

Koncernen, Mkr	2022	2021
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	1,5	0,8
Avskrivning på rörelsefastighet	2,7	2,7
Avskrivningar på inventarier	4,4	3,1
Periodisering av aktiverade låneutgifter	10,6	8,3
Realisationsresultat försäljning inventarier	0,1	–
Resultat från joint ventures	-71,8	-127,8
Förändring upplupna räntor	9,6	3,5
Summa	**-42,8**	**-109,5**

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	1,5	0,8
Avskrivningar på inventarier	0,6	0,3
Periodisering av aktiverade låneutgifter	7,9	4,3
Värdeförändring derivat	-117,2	-24,6
Förändring upplupna räntor	4,4	3,7
Utdelning från dotterbolag	-	-235,0
Summa	**-102,9**	**-250,5**

Förvärv av dotterbolag/fastigheter, likvidpåverkan (netto), Mkr	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	710,1	1 001,4
Kortfristiga fordringar	77,2	33,8
Likvida medel	0,9	15,7
Uppskjuten skatteskuld	–	-1,3
Kortfristiga skulder	-78,0	-49,2

Köpeskilling		
Utbetald köpeskilling	710,2	1 000,4
Avgår: betald handpenning tidigare år	-21,4	-2,0
Avgår: likvida medel i förvärvat företag	-0,9	-15,7
Påverkan på likvida medel	**687,9**	**982,7**

NOT 35 STATLIGT STÖD

Statligt stöd utgörs huvudsakligen till investeringsstöd till att bygga nya hyresrätter. Investeringstödet redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Koncernen har erhållit statligt stöd avseende lönebidrag och nystartsarbeten samt nedsättning av energiskatt i projektverksamheten.

Koncernen, Mkr	2022	2021
Investeringsstöd nyproduktion hyresrätter	191,7	40,4
Lönebidrag och nystartsarbeten	2,1	3,7
Nedsättning energiskatt	0,3	0,4
Summa	**194,0**	**44,5**

NOT 36 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

K2A ingick i januari 2023 ränteswapavtal med ett nomiellt belopp om sammanlagt 1,5 miljarder kr.

Årsredovisningens undertecknande

20230628223392

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncern ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen har, som framgår nedan, godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 3 april 2023. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2023.

Stockholm den 3 april 2023

Sten Gejrot
Styrelseordförande

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2023

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Beskrivs:

Ola Persson
640224-0419

Sandra Sundman
860830-0284

20230628233308

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556943-7600

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 115-119 och 122-123. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-5, 97-107, 112-113,115-119, 122-161 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 115-119 och 122-123. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 14 och redovisningsprinciper på sidorna 140-142 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 10 149,7 Mkr per den 31 december 2022. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga. Vi har stickprovsvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 14 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

20230628223339

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-3, 6-96, 108-111, 114, 120-121 samt 167-190. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten och hållbarhetsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den.

20230628223300

Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) 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 styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

20230628233931

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 115-119, 122-123 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 april 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 3 april 2023

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Bestyrkes:

Ola Persson
690224-0475

Sandra Sundman
860831-0284

I Vega Park har K2A 462 hyresbostäder. I mitten av kvarteret finns Wofflans stenugnsbageri som blir ett nav för boende och besökare i området.

20230502

GRI-index

GRI 2	EPRA	Organisationen och redovisningsprinciper	Sida
2-1		Organisationsdetaljer	Omslag, 140
2-2		Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	6, 8, 124
2-3		Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	Omslag, 126, 140, 190
2-4		"Reviderad" information	4-5
2-5		Extern försäkran	161, 166

GRI 2	EPRA	Aktiviteter och anställda	Sida
2-6		Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	8, 16-17, 25, 52, 125-127, 143, 153-154
2-7		Medarbetare	146, 170
2-8		Medarbetare som inte är anställda	170

GRI 2	EPRA	Styrning	Sida
2-9	Gov-Board	Styrningsstruktur och sammansättning	24, 115-119
2-10	Gov-Select	Nominering och val av högsta styrande organ	115
2-11		Ordförande för högsta styrande organ	118
2-12		Högsta styrande organets roll med översyn och hantering av påverkan	24, 115-117
2-13		Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	24-25
2-14		Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapportering	24-25
2-15	Gov-Col	Intressekonflikter	115-116, 120
2-16		Kommunikation av kritiska frågeställningar	24-25
2-17		Den samlade vetenskapen hos det högsta styrande organet	24-25
2-18		Prestationsutvärdering av högsta styrande organet	118-119
2-19	Gov-Select	Ersättningspolicy	119-121, 141, 146
2-20		Process för att fastslå ersättningar	120-121
2-21	Diversity-Pay	Årlig total kompensationsgrad	121

GRI 2	EPRA	Strategi, policies och praxis	Sida
2-22		Uttalande om strategi för hållbar utveckling	10-11
2-23		Riktlinjer och policyåtaganden	28, 31-32, 44
2-24		Förankring av policyåtaganden	24-25, 32, 43-44
2-25		Processer för att avhjälpa negativa effekter	24-25, 29, 45-46
2-26		Mekanismer för rådgivning och rapportering av oegentligheter (visselblåsarfunktion)	32
2-27		Efterlevnad av lagar och förordningar	31-32
2-28		Medlemskap i organisationer	30
2-29		Tillvägagångssätt för intresseengagemang	45-46
2-30		Kollektivavtal	170

GRI 3	EPRA	Väsentliga frågor	Sida
3-1		Process för att fastställa väsentliga frågor	45-46
3-2		Lista på väsentliga frågor	45-46
3-3		Hantering av väsentliga frågor	25, 29, 45-46

GRI 201	EPRA	Ekonomisk utveckling	Sida
201-1		Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	132-134
201-2		Finansiell påverkan, risker och möjligheter till följd av klimatpåverkan	110-111
201-3		Omfattning av organisationens förmånsbestämda åtaganden	146
205-3		Antal fall av korruption	32
E. i.*		Kommunikation och utbildning gällande uppförandekod och policyer	31-32

GRI 301	EPRA	Material	Sida
302-1		Materialanvändning	170

GRI 302	EPRA	Energi	Sida
302-1	EPRA$^{302-1}$	Organisationens energianvändning	18, 38, 170-171
302-3	Energy-Int	Energiintensitet byggnader	18, 38, 101, 170-171
302-4		Minskad energianvändning	38, 170-171

20230508111892

GRI 303	EPRA	Vatten	Sida
302-1	EPRA[303-1]	Vattenanvändning per källa	171

GRI 304	EPRA	Biologisk mångfald	Sida
304-2		Signifikant påverkan på biologisk mångfald från verksamhet, produkter eller tjänster	36, 107

GRI 305	EPRA	Utsläpp	Sida
E.i.[1]		Utsläpp av växthusgaser från byggnader	34, 101, 172
305-1	EPRA[305-1]	Direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	172
305-2	EPRA[305-2]	Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)	172
302-3		Övriga indirekta västhusgasutsläpp (scope 3)	172
302-4	GHG-Int	Västhusgasintensitet i byggnader	34, 101, 172

GRI 306	EPRA	Avfall	Sida
306-1	Waste-Lfl	Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan	171
306-2		Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	171
306-3	EPRA[306-3]	Genererat avfall	171
306-4	EPRA[306-4]	Avfall till återvinning	171
306-5	EPRA[306-5]	Avfall till deponi	171

GRI 308	EPRA	Efterlevnad miljö	Sida
E.i.[1]		Nya leverantörer som granskas med avseende på miljö	31
308-2		Negativ miljömässig påverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	32

GRI 401	EPRA	Anställningsförhållanden och arbetsvillkor	Sida
401-1	Emp-Turnover	Personalomsättning	171

GRI 403	EPRA	Hälsa och säkerhet	Sida
403-1		Ledningssystem för hälsa och säkerhet	43
403-3		Hälsovård	43
403-4		Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	43
403-6		Främjande av medarbetares hälsa	43
403-9	H&S-Emp	Tillbud och olyckor	171
403-10	H&S-Emp	Sjukfrånvaro	171

GRI 404	EPRA	Utbildning	Sida
E.i.[1]	Emp-Training	Träning och kompetensutveckling	43
404-3	Emp-Dev	Utvecklingssamtal	43

GRI 405	EPRA	Mångfald och lika möjligheter	Sida
405-1	Diversity-Emp	Sammansättning av företaget (utifrån ålder och kön)	171

GRI 406	EPRA	Icke-diskriminering	Sida
406-1		Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	32

GRI 413	EPRA	Lokala samhällen	Sida
413-1	Comty-Eng	Bolagets påverkan på samhällen där *verksamhet bedrivs*	*38-41, 47-50*

GRI 414	EPRA	Leverantörsutvärdering avseende samhälle	Sida
E.i.[1]		Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	31
414-2		Negativ social påverkan i leverantörskedjan samt vid vidtagna åtgärder	44

1) Egen indikator

GRI 416	EPRA	Kunders hälsa och säkerhet	Sida
E.i.[1]		Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet omkring fastigheterna	38-41
416-1		Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter	38-41
416-2	EPRA[416-2]	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälso och säkerhet	38, 40, 43-44

GRI	EPRA-upplysning
302-1	Elec-Abs DH&C-Abs Fuels-Abs Water-Abs Water-Lfl
303-1	
305-1	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-Lfl GHG-Int
305-2	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-Lfl GHG-Int
306-3	Waste-Abs Waste-Lfl
306-4	Waste-Abs Waste-Lfl
306-5	Waste-Abs Waste-Lfl
416-2	H&S-Asset H&S-Comp

EPRA-upplysning	Benämning
Gov-Board	Sammansättning av högsta styrande organ
Gov-Select	Nominering och urval av högsta styrande organ
Gov-Col	Process för intressekonflikter
Diversity-Pay	Löneskillnader mellan könen
Elec-Abs	Total erhållen el
DH&C-Abs	Total erhållen fjärrvärme och kylning
Fuels-Abs	Totalt erhållna bränslen
Energy-Int	Energiintensitet
Water-Abs	Total vattenkonsumtion
Walter-Lfl	Total vattenkonsumtion, jämförelse
GHG-Dir-Abs	Totala växthusgasutsläpp, Scope 1
GHG-Dir-Lfl	Totala växthusgasutsläpp, Scope 1, jämförelse
GHG-Int	Växthusgasutsläppsintensitet
GHG-Indir-Abs	Totala växthusgasutsläpp, Scope 2
GHG-Indir-Lfl	Totala växthusgasutsläpp 2, jämförelse
Waste-Abs	Total avfallsvikt
Waste-Lfl	Total avfallsvikt, jämförelse
Emp-Turnover	Nyanställda och personalomsättning
H&S-Emp	Hälsa och säkerhet
Emp-Training	Utbildning och utveckling
Emp-Dev	Utvecklingssamtal
Diversity-Emp	Könsfördelning
Comty-Eng	Påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs
H&S-Asset	Hälso- och säkerhetsutvärderingar
H&S-Comp	Hälso- och säkerhetsefterlevnad
Elef-Lfl	Total erhållen el, jämförelse
DH&C-Lfl	Total erhållen fjärrvärme och kylning, jämförelse
Fuels-Lfl	Totalt erhållna bränslen, jämförelse
Cert-Tot	Typer och antal av hållbarhetscertifierade tillgångar
Waste-Lfl	Total avfallsvikt, jämförelse

GRI 2-7[2]
Medarbetare K2A (moderbolaget) per 2022-12-31

Tillsvidareanställda/heltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	50	21	29
Procent	100	42	58

Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	2	1	1
Procent	100	50	50

GRI 2-8[2]
Medarbetare som inte är anställda per 2022-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	2	1	1

Medarbetare som inte är anställda avser praktikanter på YH-utbildningar eller konsulter som arbetar åt K2A men inte är anställda hos K2A. Per 2022-12-31 hade K2A praktikanter från YH-utbildning som stöttade K2A:s förvaltningsavdelning.

GRI 2-30
Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal

K2A	100 %
K2A Trähus	100 %

1) Egen indikator.

2) Ökningen av antalet anställda i moderbolaget beror främst på en ökning av personal i förvaltnings-, kundtjänst- och marknadsorganisationen. Under 2022 redovisas även antalet medarbetare som inte är anställda för första gången - jämförelse mot tidigare år saknas därmed. På koncernnivå har antalet anställda minskat till följd av uppskjutna byggstarter som medfört att en stor del av personalen hos K2A Trähus har sagts upp. För antalet anställda på koncernnivå, se sid 146, not 6 eller sid. 171, GRI 405-1.

GRI 301-1
Materialanvändning

Använt material[3], kg	7 211 264

GRI 302-1, Elec-Abs
Energi

MWh	2022	2021
Bränslen, fossila	106	156
Bränslen, icke-fossila	0	5
Fastigheter, el	4 804	3 768
Fastigheter, värme	14 407	14 657
Kyla	–	–
Fabrik, el	723	738
Fabrik, biobränsle	732	381
Summa	**20 772**	**12 223**
Totalt producerad solel, samtliga fastigheter	**570**	

GRI 302-3

Energiintensitet, totalt fastighetsbestånd	2022	2021
Fjärrvärme, kWh/kvm A_{temp}	57,8	80,0
Fastighetsel, kWh/kvm A_{temp}	19,7	20,1
Totalt	**77,5**	**100,1**

Energiintensitet, jämförbart bestånd	2022	2021[4]
Fjärrvärme, kWh/kvm A_{temp}	78,9	85,3
Fastighetsel, kWh/kvm A_{temp}	20,4	19,7
Totalt	**99,3**	**105,0**

3) Avser byggmaterial för nyproduktion, som exempelvis trä, betong, stål och isolering.

4) Utfall uppdaterat med normalårskorrigerad fjärrvärme för 2021.

20230508111893

GRI 303

Vatten	2022	2021
GRI 303-1 Vattenanvändning[1], Water-Abs, m³	214 805	196 736
CRE 2 Vattenintensitet, byggnader[2], Water-Int, m³/kvm	1,07	1,38

GRI 306, Waste-Abs
Avfall

306-1 Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan
306-2 Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan
306-3 Genererat avfall
306-4 Avfall till återvinning
306-5 Avfall till Deponi

	kg
Farligt avfall	450
Återvinning	441
Förbränning	9
Icke-farligt avfall	549 643
Deponi	1 080
Återvinning	106 663
Förbränning	441 960
Total avfallsvikt	550 093

GRI 401-1, Emp-Turnover
Personalomsättning, procent[3]

K2A	28
K2A Trähus	95

GRI 403-1 H&S-Emp

Sjukfrånvaro, procent	2022	2021
K2A	4	2
K2A Trähus	12	12

GRI 403-9, H&S-Emp
Olyckor och tillbud, antal

	Tillbud 2022	Tillbud 2021	Olyckor 2022	Olyckor 2021
K2A, moderbolaget	–	–	–	–
K2A Trähus, totalt	15	27	25	17
Varav:				
– Valdemarsvik	*8*	*13*	*10*	*5*
– Gävle	*7*	*14*	*14*	*12*
– Byggarbetsplats	*–*	*–*	*1*	*–*
Olyckor som ledde till (inkluderade i ovan):				
sjukfrånvaro			3	3
långtidssjuksskrivning (>2 veckor)			1	–
dödsfall			–	–

GRI 405-1, Diversity-Emp
Sammansättning av företaget (ålder och kön)

Antal anställda per 2022-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	50	21	29	13	26	11
K2A Trähus	35	4	31	4	17	14

Andel i procent

	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	42	58	26	52	22
K2A Trähus	11	89	11	49	40

GRI 302-3, forts.
Energiintensitet per verksamhetstyp, kWh/kvm A_{temp} (lika-för-lika)[4]

	2022	2021
Fjärrvärme + fastighetsel, studentbostäder	96,0	115,9
Fjärrvärme + fastighetsel, hyresbostäder	73,5	76,1
Fjärrvärme + fastighetsel, samhällsfastigheter	117,8	88,8

1) Avser tappvattenanvändning för jämförbart fastighetsbestånd (dvs exklusive nytillkomna fastigheter 2022).
2) Beräknat på kvm Atemp för K2A:s förvaltningsfastigheter, jämförbart bestånd.
3) Avser personalomsättning fördelat på antal nyanställningar och avslut 2022 och anställda per 2022-12-31. Indelning i ålder, kön och region redovisas ej på grund av att data inte är tillgänglig.
4) Kompletterande nyckeltal avseende energiintensitieten för de verksamhetstyper som förekommer i K2A:s förvaltningsbestånd inom samma år.

K2A:s utsläpp av växthusgaser

GRI 305, GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-Lfl

Scope 1, ton CO_2e	2022	2021
Overhead		
Företagsbilar	27	15
Egen produktion		
Fabrik, biobränsle[1]	0	2
Fabrik, diesel	6	14
Byggplats, diesel	22	15
Summa	**55**	**46**

Scope 2, ton CO_2e	2022	2021
Kontoret		
Kontorsel	0	0
Fastighetsel	1	8
Uppvärmning, kontoret	1	2
Fastighetsbeståndet		
Fastighetsel	137	131
Fastigheter, värme	699	705
Egen produktion		
Fabrik, el	1	1
Fabrik, biobränsle	3	0
Byggplats, el	146	22
Summa (market-based)	**989**	**869**
Summa (location-based)	**762**	**779**

Scope 3[2], ton CO_2e	2022	2021
Kategori i scope 3		
1. Inköp av varor och tjänster	3 212	5 673
2. Kapitalvaror	3 804	18 534
3. Aktiviteter relaterade till bränsle- och energiproduktion som ej ingår i scope 1 eller scope 2	154	138
4. Transport och distribution (uppströms)	209	787
5. Avfall genererat i verksamheten	0	3
6. Tjänsteresor	13	14
7. Pendling	38	0
8. Leasade tillgångar (uppströms)	74	0
13. Leasade tillgångar (nedströms)	101	41
Summa	**7 605**	**25 190**
Summa Alla scope (ton CO_2e)	**8 649**	**26 105**
Biogent kol, Outside-of-scope (ton CO_2e)	**-3 157**	**-9 324**
Summa (ton CO_2e)	**5 492**	**16 781**

Noteringar	2022	2021
Inbindning av biogent kol utanför värdekedjan (klimatkompensation)	0	0

GRI 305-4, GHG-Int

Växthusgasintensitet[4]	2022	2021
Bruttoarea (kvm BTA)	268 507	223 392
Klimatpåverkan per uthyrbar yta, scope 1-2	3,9	4,1
Klimatpåverkan per uthyrbar yta scope 1-3	32,2	116,9

Metod för klimatberäkningar

K2A har samlat in data från fastigheterna genom mätning och från organisationen genom rapporterad och/eller uppmätt data. Där data saknas har uppskattningar gjorts. Beräkningar har redovisats enligt standarden Green House Gas-protocol (GHGP).

Källor, emissionsfaktorer

Elkonsumtion, biomassa: EPD S-P-00748 Axpo Domat/Ems Wood-Fired Power Plant, 2018
Elkonsumtion, solkraft: Mårten Lind, Solkompaniet
Elkomsumtion, Bra Miljöval: Naturskyddsföreningen (2021) *Resultat 2020 – Bra Miljöval Elenergi*
Elkonsumtion, grid mix sv: Ecometrica 2023 (OI)
Elkonsumtion, vattenkraft: EPD SP-00088
Elkonsumtion, nordisk residualmix: Ecometrica 2023 (OI)
Elkonsumtion, grid mix Sv: Ecometrica 2022 (OI)
Elkonsumtion, vindkraft: EPD SP-01435
Tjänsteresor, bil, bensin och diesel: NTM Calc 2022
Tjänsteresor, båt, Gotlandsfärja: BEIS 2022 i: Ecometrica 2023 (OI)
Tjänsteresor, flyg: BEIS 2022 i: Ecometrica 2023 (OI)
Tjänsteresor, hotellnatt, Sverige: Ecometrica 2023 (OI)
Tjänsteresor, taxi miljöbil och average: Naturvårdverket (2020) Beräkning av klimatutsläpp från tjänsteresor och övrig bränsleanvändning Version 4; BEIS (2022)
Tjänsteresor, tåg SJ: NTM Calc 2023
Transport, lastbil <24 ton: NTM Calc 2022
Bränsle, biogas: Naturvårdsverket (2018) Vägledning i klimatklivet
Bränsle, bioolja: Energiföretagen Sverige 2022 Fjärrvärmens lokala miljövärden
Bränsle, diesel 100%: BEIS 2023
Bränsle, diesel, SWE: Energimyndigheten (2022) Drivmedel 2021 s.6
Bränsle, HVO100: Energimyndigheten (2022) Drivmedel 2021 s.6; BEIS 2022
Bränsle, Preem Evolution Diesel: Preem 2021, https://www.preem.se/om-preem/hallbarhet/preem-evolution-drivmedel/preem-evolution-diesel/
Bränsle, träpellets: Energiföretagen 2022 Fjärrvärmens lokala miljövärden för 2021, hämtad från https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmestatistik/miljovardering-av-fjarrvarme/
Värme, samtliga orter: Energiföretagen 2022 Fjärrvärmens lokala miljövärden för 2021, hämtad från https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmestatistik/miljovardering-av-fjarrvarme/
Värme, Fjärrvärmeleverantör saknas: Energiföretagen, Raziyeh Khodayari

1) Data för biobränsle i fabrik rapporterades i Scope 1 år 2021, men visar sig att en annan aktör äger pannan, så utsläpp flyttas till Scope 2.

2) Baseras främst på uppräkningar och schabloner utifrån fallstudier och uppskattning av nyproduktion.

3) Baserat på riktlinjer från UK Green Building Council avgränsas beräkningar till utsläpp som faktiskt har skett. Ackumulerade framtida potentiella utsläpp (B1-B6 och C1-C4 i byggskedena; avfallshantering av sålda produkter i GHGP) exkluderas, med hänvisning till att K2A inte är en byggherre utan ett bolag med avsikt att fortsätta äga och förvalta efter att produktionsskedet är avslutat. På så vis redogör K2A samt tar ansvar för utsläppen som sker under byggnadens driftsskede och eventuella slutskede när det sker.

4) Värden för 2021 är uppdaterade med hänsyn till areaenheten bruttoarea (BTA). OBS: BTA används endast för nyckeltalet växthusgasintensitet.

20230508111894

Upplysning K2A – Principal Adverse Indicators (PAI)

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) är en EU-förordning med syfte att omdirigera kapitalflöden mot aktiviteter som är i linje med EU:s gröna giv och därmed Parisavtalets klimatmål. För K2A är redovisning enligt SFRD inte obligatorisk då K2A inte omfattas av förordningarna, men då K2A eftersträvar transparens och har som ambition att leva upp till de allra högsta hållbarhetskraven har bolaget valt att rapportera i enlighet med förordningen. För 2022 rapporterar K2A för de två Principal Adverse Indicators (PAI) som relaterar till fastighetsbranschen och är obligatoriska enligt SFRD, samt tre av de fem PAI som är frivilliga.

Obligatoriska PAI-indikatorer	Mätetal	PAI	Utfall 2022	Utfall 2021	Enhet
Exponering mot fossila bränslen genom fastighetstillgångar[1]	Andel av portföljen involverad i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	17	–	–	%
Exponering mot fastighets tillgångar som är ineffektiva ur energisynpunkt	Andel av investeringar i energiineffektiva fastigheter	18	0	2	%

"Frivilliga" PAI-indikatorer för miljömässig hållbarhet	Mätetal	PAI	Utfall 2022	Utfall 2021	Enhet
GHG-utsläpp	GHG-utsläpp Scope 1	19	55	46	tCO_2
	GHG-utsläpp Scope 2	19	989	869	tCO_2
	GHG-utsläpp Scope 3	19	7 605	25 190	tCO_2
	GHG-utsläpp Totalt	19	8 649	26 105	tCO_2
Intensitet av energianvändning	"Total energianvändning för ägda fastighetstillgångar per kvadratmeter"	20	99,3	105,0	kWh/ m^2
Avfallsproduktion i verksamheten	"Andel av fastighetstillgångarna som är utrustade med avfallsutrymmen"	21	100	100	%

1) Indikator 17 är ej tillämplig på K2Aa:s verksamhet. K2A fortsätter dock att övervaka denna indikator framgent.

EU-taxonomin

K2A har sedan verksamheten startade haft miljörelaterade hållbarhetsfrågor högt på agendan. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till en koldioxidneutral och ekologiskt hållbar framtid i enlighet med Parisavtalet. Detta återspeglas även i den nya EU-taxonomin som tagits fram i syfte att allokera kapital till aktiviteter som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla medeltemperaturökningen på jorden under 1,5 grader.

K2A har sedan 2020 följt arbetet med utvecklingen av EU-taxonomin och bidragit till arbetet i fastighetsbranschen genom att tolka och definiera tekniska granskningskriterier, DNSH[1] -kritierier samt Annex A-E. Sedan 2020 deltar K2A i Fastighetsägarnas arbetsgrupp för EU-taxonomin som arbetar med att tydliggöra EU-taxonomikriterierna för fastighetsbranschen samt deltar i Byggföretagens arbetsgrupp för tolkningar av kriterier relaterat till nyproduktions- och ombyggnadsaktiviteter. K2A var då ett av bolagen som bidrog till samt undertecknade Fastighetsägarnas svar på EU:s remiss-förslag, den så kallade delegerade förordningen. Arbetsgruppen har under hösten 2022 varit referensgrupp till uppdaterade rekommendationer om gränsvärden för byggnader som ska klassas som gröna enligt EU-taxonomin (de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i landet).

Krav på redovisning enligt EU:s taxonomiförordning

Bolag som omfattas av årsredovisningslagens krav, Hållbarhetsrapport, ska från och med 1 januari 2023 redovisa hur stor andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som är förenliga med EU-taxonomin, så kallat alignment. För K2A är redovisningen inte obligatorisk men i syfte att vara transparenta och tydliggöra bolagets prestanda med avseende på ekologisk hållbarhet kommer K2A redovisa motsvarande nyckeltal för år 2022.

Definitioner

Följande omfattas av EU-taxonomins definition av omsättning, investeringar och fastighetskostnader[2].

Omsättning

Omfattas: Intäkter från ekonomiska aktiviteter i bolaget som omfattas av EU-taxonomin. För K2A innebär det samtliga intäkter från fastigheterna som bolaget äger.

Omfattas ej: Intäkter från fastigheter som K2A inte äger eller övriga koncernintäkter som ej är relaterade till de fastigheter som bolaget äger.

Investeringar (CapEx)

Omfattas: Samtliga investeringar kopplat till bolagets fastigheter.
Omfattas ej: Investeringar i koncernen utöver de som relaterar till fastigheterna, exempelvis intentarier och programvaror.

Om EU-taxonomin

Som en del av Parisavtalet och den Gröna Given har EU-kommissionen tagit fram ett verktyg, EU-taxonomin – ett klassningssystem som ska göra det enkelt att identifiera och jämföra ekologiskt hållbara investeringar. Syftet är att underlätta omallokering av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C.

EU-taxonomin omfattar sex målområden:

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Övergång till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

I dagsläget har kriterier och gränsvärden tagits fram för EU-taxonomins två första målområden. Under 2021 lanserades ett utkast med kriterier för resterande fyra målområden och konsultation pågår. För att klassificeras som ekologiskt hållbar ska en verksamhet bidra till minst ett av målen. Verksamheten får heller inte väsentligt skada något av de andra målen och ska uppfylla krav på minimiskydd.

Källa: https://www.regeringen.se/regeringens-politik/finansmarknad/taxonomi-ska-gora-det-enklare-att-identifiera-och-jamfora-miljomassigt-hallbara-investeringar/

1) Do No Significant Harm. Översättning: Orsakar inte betydande skada.
2) https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/sustainable-finance-taxonomy-article-8-report-eligible-activities-assets-faq-part-2_en.pdf

20230508111895

Fastighetskostnader (OpEx)

Omfattas: Enligt EU-taxonomins regler ska endast fastighetskostnader kopplat till följande aktiviteter ingå:

- Forskning och utveckling.
- Byggnadsrenovering.
- Kortsiktiga leasingavtal.
- Underhåll och reparation.
- Samtliga (övriga) utgifter kopplade till löpande underhåll av den materiella anläggningstillgången som krävs för att säkerställa tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion, genomfört av bolaget eller av anlitad tredjepart.

Omfattas ej: Utgifter för fjärrvärme, fastighetsel, biogas eller bioolja (för uppvärmning eller löpande drift), vatten/VA, snöröjning, sophämtning, bredband, adminstration, försäkringar, tomträttsavgäld, avskrivningar och fastighetsskatt. Fastighetskostnader för delar av fastigheten som används internt ingår ej.

Redovisning enligt artikel 8 i EU-taxonomiförordningen

K2A gör under 2022 en frivillig redovisning av bolagets förenlighet med EU-taxonomin. Bolagets verksamhet relaterar till kraven enligt EU-taxonomins delegerade förordning 2021/2139, del 7. Bygg- och fastighetsverksamhet. Följande ekonomiska aktiviteter bedöms vara relevanta för K2A år 2022:

7.1 Uppförande av nya byggnader.
7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Mål 1 – Begränsning av klimatförändringar

Antaganden och genomförande av beräkning.

- Aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader: Då tolkningen av tekniska granskningskriterier och DNSH-kriterier kvarstår för branschen och myndigheter att utreda och fastställa är det i dagsläget inte möjligt för bygg- och fastighetsbranschen att göra en komplett redovisning enligt EU-taxonomin. För att få en rättvisande bild av hur stor del av verksamheten som är förenlig med EU-taxonomin har K2A gjort konservativa antaganden för tekniska granskningskriterier, DNSH-kriterier samt relevanta tillägg för de ekonomiska aktiviteter som berörs:
För år 2022 har K2A inga färdigställda byggnader som erhållit bygglov efter den 31 december 2020, och därmed har inte K2A någon omsättning eller fastighetskostnader (Opex) relaterat till aktivitet 7.1. För investeringar (Capex) håller K2A en konservativ linje och uppskattar att inga investeringar är förenliga med varken tekniska granskningskriterier eller DNSH-krav. Därmed redovisas inte en detaljerad bedömning av efterlevnad för aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader.
- För år 2022 har K2A inga färdigställda byggnader som erhållit bygglov efter den 31 december 2020, dvs samtliga byggnader inom aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, omfattas av krav som gäller för byggnader uppförda innan den 31 december 2020. Aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader: Fastighetsägarna har publicerat rekommenderade gränsvärden för topp 15 procent, se tabell nedan. Övriga antaganden avseende tekniska granskningskriterier och DNSH-krav för aktivitet 7.7 har baserats på tolkningar av krav sammanställda av Fastighetsägarna. För K2A har konservativa bedömningar gjorts baserat på dessa krav.

Gränsvärde (topp 15 procent) för byggnader inom K2A:s bestånd som uppförts före 2020-12-31

Uppförandeform	Gränsvärde kWh/kvm A_{temp} (PE[3])
Flerbostadshus	81
Lokaler	
– Skolor	89
– Vårdboende, dagtid	84
– Vårdboende, dygnet runt	86
– Övriga lokaler	77

Mål 2 – Anpassning till klimatförändringar

Eventuella investeringar som relaterar till klimatanpassningsåtgärder i byggnaderna under 2022 ingår i investeringar[4] som redovisas för miljömål 1 – begränsning av klimatförändringar. K2A särredovisar därmed inte förenlighet under miljömål 2 – anpassning av klimatförändringar.

EU-taxonomin – utfall K2A 2022

Nedan redovisas andelen av K2A:s aktiviteter som är förenliga med taxonomin. För detaljerad redovisning av omfattning

Sammanfattande redovisning av omfattning EU-taxonomin

	Totalt, Mkr	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som är förenliga med taxonomin, % (alignment)	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som inte omfattas av taxonomin, % (non-eligibility/alignment)	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som inte är förenliga med EU-taxonomin, % (eligibility)
Omsättning[5]	374,7	55	2	43
Investeringar[6]	1 886,8	28	12	60
Fastighetskostnader[7]	131,7	18	68	14

1) Branchtolkning: erhållit bygglov efter den 31 december 2020.

2) https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2022/sverige/uppdaterade-och-fler-gransvarden-for-hallbara-byggnader-enligt-eus-taxonomi/

3) PE=Primärenergital.

4) Enligt regler för beräkning av förenlighet med taxonomin är det endast capex som relaterar till klimatanpassningsåtgärder som ska tas upp under mål 2. Se även sida 5 i EU-kommissionens Annex 1: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:d84ec73c-c773-11eb-a925-01aa75ed71a1.0002.02/DOC_1&format=PDF

5) Omsättning som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 367,5 Mkr. För information om total omsättning, se sida 145 not 4 Hyresintäkter.

6) Investeringar som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 1 664,4 Mkr. För information om totala investeringar, se sida 145 not 3, segment "Investeringar" och rubrik "Koncernen", sida 149 not 14 avseende leasade förvaltningsfastigheter, rubrik "Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter", sida 151 not 16 avseende leasade rörelsefastigheter, rubrik "Koncernen" samt sida 151 not 17 avseende leasade inventarier, rubrik "Koncernen".

7) Fastighetskostnader som omfattas av EU-taxonomin uppgår till -42,6 Mkr. För information om totala fastighetskostnader, se sid not 7 segment "Fastighetskostnader 2022", sida 147.

EU-taxonomi – redovisning av förenlighet

Miljömål 1 – begränsning av klimatförändringar

Resultat

För K2A är redovisning enligt taxonomiförordningen inte obligatorisk men i syfte att vara transparenta och tydliggöra bolagets prestanda med avseende på ekologisk hållbarhet samt sociala minimikrav och åtgärder, redovisar K2A motsvarande nyckeltal för år 2022. K2A bedömer andelen omsättning, investeringar och fastighetskostnader som är förenliga med taxonomin enligt följande:

Omsättning: 55 procent
Investeringar (Capex): 28 procent
Fastighetskostnader (Opex): 18 procent

Nedan följer en detaljerad beskrivning av efterlevnad enligt ekonomisk aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Tekniska granskningskriterier	Bedömning av efterlevnad för K2A
1. För byggnader som byggts före den 31 december 2020 har byggnaden åtminstone en energideklaration i klass A. Alternativt är byggnaden bland de 15 procent bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift.	De byggnader som är byggda före den 31 december 2020 och uppfyller gränsvärden enligt Fastighetsägarnas rekommendationer och tolkningar av de 15 procent bästa byggnaderna ur ett energiprestandaperspektiv (se sida 175 för tabell med gränsvärden), bedöms uppfylla det tekniska granskningskriteriet.
2. För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 uppfyller byggnaden de kriterier som anges i avsnitt 7.1 i denna bilaga som är relevanta vid tidpunkten för förvärvet.	De byggnader som har ansökt om bygglov efter den 31 december 2020 ska följa de tekniska granskningskriterierna för ekonomisk aktivitet 7.1. Uppförande av nya byggnader, samt förberedas för att uppfylla de tekniska granskningskriterierna och DNSH-krav för aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.
3. Om byggnaden är en stor byggnad som inte är för bostadsändamål (med en nominell effekt på över 290 kW för uppvärmningssystem, system för kombinerad rumsuppvärmning och ventilation, luftkonditioneringssystem eller system för kombinerad luftkonditionering och ventilation) drivs den effektivt genom övervakning och bedömning av energiprestandan.	K2A har ett omfattande energiövervaknings- och energistyrningssystem och arbetar rutinmässigt med uppföljning av byggnadernas energiprestanda. Majoriteten av K2A:s byggnader utgörs av bostadsbyggnader men rutiner och process för bolagets energiarbete omfattar hela byggnadsbeståndet.

20230508111896

DNSH-krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
Miljömål 2 – Anpassning till klimatförändringar Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg A (i EU-kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139).	K2A har sedan slutet av 2020 genomfört klimatriskinventeringar i enlighet med kraven i tillägg A. Klimatriskinventeringarna har genomförts på byggnadsnivå av oberoende specialister, och vid behov kompletterats med platsbesök för ytterligare nogrannhet i analys. Omfattningen av de klimatrisker som bedöms vara väsentliga för verksamheten och ingår i klimatrisk-inventeringarna finns beskrivet på sidorna 35 och 108-109.
Miljömål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser Ej tillämpbart / Kravställning saknas.	Ej tillämpbart / Kravställning saknas.
Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Ej tillämpbart / Kravställning saknas.	Ej tillämpbart / Kravställning saknas.
Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Ej tillämpbart / Kravställning saknas.	Ej tillämpbart / Kravställning saknas.
Miljömål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald Ej tillämpbart / Kravställning saknas.	Ej tillämpbart / Kravställning saknas.
Mimimiskydd och åtgärder De ekonomiska aktiviteter som bedrivs ska uppfylla standarder som hänvisas till inom Artikel 18 för Taxonomiförordningen, vilka är: – OECD:s riktlinjer för multinationella företag. – FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. – Internationella Arbetarorganisationens (ILO:s) åtta konventioner om grundläggande principer och arbetsrättigheter. – Internationella lagar om mänskliga rättigheter.	K2A har från start arbetat efter FN Global Compacts tio principer och sedan 2021 är bolaget officiellt anslutna till initiativet. K2A:s företagskultur grundas på förtroende, affärsmässighet och ansvarstagande, och som en del av detta är det viktigt för bolaget att följa gällande lagar och regelverk. K2A tillämpar försiktighetsprincipen i verksamheten och följer FN:s principer för företag och mänskliga rättigheter, vilket även framgår av bolagets uppförandekod. Bolaget arbetar efter OECD:s riktlinjer för multinationella företag och ILO:s åtta konventioner om grundläggande principer och arbetsrättigheter, vilket förtydligas i bolagets uppdaterade leverantörskod och policy för social hållbarhet som beslutas under 2023. Bolagets uppförandekod baseras på K2A:s kärnvärden och innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekt för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden är ett viktigt styrdokument i arbetet och gäller såväl anställda som leverantörer och samarbetspartners, vilka kravställs att följa bolagets uppförandekod. K2A har en visselblåsartjänst där vem som helst kan anmäla misstanke om korruption, inga anmälningar om korruption har inkommit under 2022. Vid nyanställning intygar nya medarbetare att de ska följa uppförandekoden. Uppföljning av efterlevnad av uppförandekod görs vid upphandling av nya leverantörer och förnyelse av avtal. Under 2023 avser K2A att genomföra en social revision av leverantörer med avseende på uppförandekoden. Revisionen sker även i syfte att utveckla rutinerna för bolagets uppföljning av leverantörer. Under 2022 har det inte förekommit några incidenter kopplat till social hållbarhet i leverantörskedjorna. K2A har under 2022 varken blivit dömda eller ligger i en tvist avseende krav kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, rättvisa marknadsvillkor, beskattning eller korruption. Bolaget utövar rättvis konkurrens och rättvisa marknadsvillkor samt har med skatt i bolagets riskstrategier.

Omsättning[1]

Ekonomiska verksamheter	Kod/koder	Absolut omsättning	Andel av omsättningen	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2022	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2021	Kategori (möjliggörande verksamhet eller)	Kategori "(omställningsverksamhet)"
		Mkr	%	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem					
				%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	206	55	100	–	–	–	–	–	–	J	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	J	55			
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		206	55	100													55			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	162	43																	
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		162	43																	
Totalt (A.1+A.2)		367	98														55			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		7	2																	
Totalt (A+B)		375	100																	

1) K2A har emitterat gröna obligationer om totalt 1 500 Mkr. Under 2022 har de 1 500 Mkr finansierat 36,7 Mkr i omsättning från fastigheter som är förenliga med taxonomin.

20230508111897

Investeringar (Capex)[1]

Ekonomiska verksamheter	Kod/koder	Absolut investeringar	Andel av investeringarna	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel av investeringarna, år 2022	Taxonomiförenlig andel av investeringarna, år 2021	Kategori (möjliggörande verksamhet eller)	Kategori "(omställningsverksamhet)"
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	527	28	100	–	–	–	–	–	–	J	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	J	28			
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas investeringar (A.1)		527	28	100													28			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Uppförande av nya byggnader	7.1	825	44																	
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	313	17																	
Investeringar hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 138	60																	
Totalt (A.1+A.2)		1 664	88														28			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Investeringar hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		222	12																	
Totalt (A+B)		1 887	100																	

1) K2A har gröna obligationer om totalt 1 500 Mkr varav bolaget har emitterat och allokerat gröna obligationer om 300 Mkr under 2022. De 300 Mkr har finansierat 19,2 Mkr i investeringar från fastigheter som är förenliga med taxonomin motsvarande 3,64 procent av det totala fastighetsvärdet.

Fastighetskostnader (Opex)[1]

Ekonomiska verksamheter	Kod/koder	Absolut fastighetskostnader	Andel av fastighetskostnaderna	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel av fastighetskostnaderna, år 2022	Taxonomiförenlig andel av fastighetskostnaderna, år 2021	Kategori (möjliggörande verksamhet eller)	Kategori "(omställningsverksamhet)"
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem					
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	24	18	100	-	-	-	-	-	-	J	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	J	18			
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas fastighetskostnader (A.1)		24	18	100													18			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	19	14																	
Fastighetskostnader hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		19	14																	
Totalt (A.1+A.2)		43	32														18			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Fastighetskostnader hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		89	68																	
Totalt (A+B)		132	100																	

1) K2A har emitterat gröna obligationer om totalt 1 500 Mkr. Under 2022 har de 1 500 Mkr finansierat 4,3 Mkr i fastighetskostnader från fastigheter som är förenliga med taxonomin.

20230508111898

Historisk översikt

Resultaträkning, Mkr	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Hyresintäkter	374,7	272,7	202,2	147,5	112,6
Fastighetskostnader	-131,7	-88,8	-62,7	-50,0	-38,9
Driftsöverskott	243,0	183,9	139,5	97,5	73,6
Central administration, fastighetsförvaltning	-16,3	-19,8	-13,2	-11,6	-6,9
Central administration, projektutveckling	-42,7	-38,5	-33,9	-33,3	-20,6
Resultat från joint ventures	71,8	127,8	11,3	12,1	-1,5
- varav förvaltningsresultat	-0,4	1,2	2,0	3,4	-0,3
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	72,2	126,6	9,3	8,7	-1,2
Räntenetto	-128,1	-85,8	-61,9	-45,6	-30,0
Förvaltningsresultat	**127,6**	**167,6**	**41,7**	**19,0**	**14,6**
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	3,5	741,9	217,7	263,4	196,4
Förvaltningsfastigheter, realiserade	-2,0	–	–	–	–
Andelar i andra bolag	-7,8	8,2	6,9	–	–
Derivat, orealiserade	92,9	24,6	1,0	-0,2	0,2
Resultat före skatt	**214,3**	**942,3**	**267,3**	**282,2**	**211,1**
Skatt	-55,2	-185,8	-47,7	-79,5	-37,6
Årets resultat	**159,1**	**756,5**	**219,6**	**202,7**	**173,6**

Balansräkning, Mkr	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Licenser	5,2	6,3	1,2	1,4	2,2
Förvaltningsfastigheter	10 149,7	8 458,4	5 782,8	4 023,1	3 104,8
Rörelsefastigheter	25,8	14,4	17,8	20,4	6,1
Inventarier	17,5	17,9	11,4	15,3	16,2
Andelar i joint ventures	352,0	267,7	139,8	127,8	26,7
Andelar i andra bolag	153,4	101,0	35,0	26,2	26,2
Övriga långfristiga fordringar	39,6	148,3	52,2	9,3	0,0
Derivat	142,9	25,6	1,0	–	0,2
Varulager	2,3	15,8	15,8	10,8	15,1
Kundfordringar	1,2	1,5	0,7	0,8	0,4
Skattefordringar	3,0	1,5	1,3	0,6	6,6
Fordringar på joint ventures	10,7	6,8	–	–	–
Övriga fordringar	120,1	107,1	11,4	10,3	18,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20,4	11,8	6,3	7,9	8,7
Likvida medel	298,0	379,2	412,1	158,3	110,1
Summa tillgångar	**11 341,7**	**9 563,2**	**6 488,8**	**4 412,1**	**3 341,6**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 985,8	2 905,6	1 762,1	1 410,2	788,0
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,3	0,7	1,4	–	150,9
Uppskjuten skatteskuld	540,2	485,3	300,1	252,9	172,6
Långfristiga räntebärande skulder	5 109,6	4 345,4	3 340,8	2 442,3	2 059,7
Långfristiga leasingskulder	189,1	81,7	53,1	43,6	–
Derivat	–	–	–	0,0	–
Kortfristiga räntebärande skulder	2 233,7	1 456,8	842,6	154,3	28,0
Kortfristiga leasingskulder	20,5	12,6	10,7	4,1	–
Leverantörsskulder	76,3	100,7	95,8	32,7	70,3
Skatteskulder	7,3	5,1	2,8	2,0	3,0
Skulder till joint ventures	–	–	0,2	–	0,5
Övriga skulder	39,9	49,4	32,5	34,6	23,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138,9	120,0	46,7	35,3	45,6
Summa eget kapital och skulder	**11 341,7**	**9 563,2**	**6 488,8**	**4 412,1**	**3 341,6**

Koncernens nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Antal bostäder i förvaltning	5 012	3 910	2 981	2 299	1 771
Antal bostäder i produktion	1 348	2 025	1 361	676	714
Antal bostäder i projekt	3 517	3 808	2 992	3 143	2 866
Totalt antal bostäder	9 877	9 743	7 334	6 118	5 351
Uthyrbar bostadsyta bostäder, tkvm	162,4	129,5	88,2	64,0	45,4
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	24,8	21,0	23,1	18,4	15,5
Total uthyrbar yta, tkvm	187,2	150,6	111,3	82,3	60,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	92,9	96,7	95,0	97,0
Överskottsgrad, %	64,8	67,4	69,0	66,1	65,4
Kassaflöde från investeringsverksamhet					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	-889,5	-939,8	-757,3	-471,4	-510,3
Förvärv, Mkr	-687,9	-1 079,0	-759,8	-164,2	-19,8
Avyttringar, Mkr	86,8	–	–	–	–
Investeringar i joint ventures, Mkr	–	–	-0,7	-1,8	-26,6

Finansiella nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Avkastning på eget kapital, %	5,3	26,0	12,5	14,4	18,5
Soliditet, %	26,3	30,4	27,2	32,0	28,1
Belåningsgrad, %	64,7	60,7	64,5	58,9	62,5
Belåningsgrad netto, %	63,8	59,0	62,1	57,3	61,2
Genomsnittlig räntenivå, %	3,1	2,0	2,4	2,6	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,9	2,0	1,9	2,2
Räntebindningstid, antal månader	23	28	34	14	18
Kapitalbindningstid, antal månader	23	27	27	28	31

Aktierelaterade nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Totalt antal utestående preferensaktier[1], st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 146 428
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier[1], st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 469 398	1 127 083
Total utdelning preferensaktier, Mkr	36,1	36,1	36,1	29,8	22,7
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier[1] st	85 865 300	85 865 300	85 410 800	80 233 180	58 036 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier[1], st	85 865 300	85 659 841	85 198 602	70 244 511	58 036 000
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,71	1,24	0,07	-0,15	-0,14
Justerat resultat per stamaktie[1], kr	1,08	8,11	2,15	2,46	2,60
Resultat per stamaktie, kr	1,08	8,10	2,15	2,47	2,33
Eget kapital, Mkr	2 986,1	2 906,2	1 763,5	1 410,2	938,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 016,9	1 936,7	1 243,2	891,3	458,4
Eget kapital per stamaktie, kr	23,49	22,55	14,56	11,11	7,90
EPRA NRV, Mkr	3 383,5	3 365,9	2 062,5	1 663,2	1 111,3
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 414,3	2 396,4	1 542,3	1 144,3	630,8
EPRA NRV per stamaktie, kr	28,12	27,91	18,06	14,26	10,87
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	0,7	54,6	26,6	31,2	25,6

1) Ingen utspädningseffekt förekommer varför uppgiften avser både före och efter utspädning.

20230508111899

Alternativa nyckeltal

K2A tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal (ESMA/2015/1415). Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i K2A:s fall IFRS eller årsredovisningslagen. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för beräkningen av de alternativa nyckeltalen.

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat	127,6	167,6	41,7	19,0	14,6
Utdelning preferensaktier	-36,1	-36,1	-36,1	-29,8	-22,7
Kostnad hybridobligation	-30,2	-25,4	–	–	–
Justerat förvaltningsresultat	61,3	106,1	5,6	-10,8	-8,1
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 659 841	85 198 602	70 244 511	58 036 000
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,71	1,24	0,07	-0,15	-0,14
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)					
Resultat efter skatt	159,1	756,5	219,6	202,7	173,6
Utdelning preferensaktier	-36,1	-36,1	-36,1	-29,8	-22,7
Kostnad hybridobligation	-30,2	-25,4	–	–	–
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	92,8	695,0	183,5	172,9	150,9
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 659 841	85 198 602	70 244 511	58 036 000
Justerat resultat per stamaktie, kr	1,08	8,11	2,15	2,46	2,60
Avdrag för minoritetsandel, kr	0,00	-0,01	-0,01	0,01	-0,27
Resultat per stamaktie, kr	1,08	8,10	2,15	2,47	2,33
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital	2 986,1	2 906,2	1 763,5	1 410,2	938,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,3	-0,7	-1,4	–	-150,9
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-329,6
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	–	–	–
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	2 016,9	1 936,7	1 243,2	891,3	458,4
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 410 800	80 233 180	58 036 000
Eget kapital per stamaktie, kr	23,49	22,55	14,56	11,11	7,90
EPRA NRV per stamaktie					
EPRA NRV	2 414,3	2 396,4	1 542,3	1 144,3	630,8
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 410 800	80 233 180	58 036 000
EPRA NRV per stamaktie, kr	28,12	27,91	18,06	14,26	10,87
Överskottsgrad					
Hyresintäkter	374,7	272,7	202,2	147,5	112,6
Driftsöverskott	243,0	183,9	139,5	97,5	73,6
Överskottsgrad, %	64,8	67,4	69,0	66,1	65,4
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt	159,1	756,5	219,6	202,7	173,6
Eget kapital utgående balans	2 986,1	2 906,2	1 763,5	1 410,2	938,9
Avkastning på eget kapital, %	5,3	26,0	12,5	14,4	18,5
Soliditet					
Eget kapital	2 986,1	2 906,2	1 763,5	1 410,2	938,9
Totala tillgångar	11 341,7	9 563,2	6 488,8	4 412,1	3 341,6
Soliditet, %	26,3	30,4	27,2	32,0	28,1

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Räntebärande skuld exklusive leasing					
Långfristiga räntebärande skulder	5 109,6	4 345,4	3 340,8	2 442,3	2 059,7
Långfristiga leasingskulder	189,1	81,7	53,1	43,6	–
Kortfristiga räntebärande skulder	2 233,7	1 456,8	842,6	154,3	28,0
Kortfristiga leasingskulder	20,5	12,6	10,7	4,1	–
Räntebärande skuld	7 552,9	5 896,5	4 247,3	2 644,3	2 087,7
Leasingskulder	-209,6	-94,3	-63,8	-47,7	–
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 343,3	5 802,2	4 183,4	2 596,6	2 087,7
Nettoskuld					
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 343,3	5 802,2	4 183,4	2 596,6	2 087,7
Likvida medel	-298,0	-379,2	-412,1	-158,3	-110,1
Nettoskuld	7 045,3	5 423,0	3 771,3	2 438,3	1 977,6
Belåningsgrad					
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 343,3	5 802,2	4 183,4	2 596,6	2 087,7
Totala tillgångar	11 341,7	9 563,2	6 488,8	4 412,1	3 341,6
Belåningsgrad, %	64,7	60,7	64,5	58,9	62,5
Belåningsgrad netto					
Nettoskuld	7 045,3	5 423,0	3 771,3	2 438,3	1 977,6
Totala tillgångar minus likvida medel	11 043,7	9 184,0	6 076,7	4 253,8	3 231,5
Belåningsgrad netto, %	63,8	59,0	62,1	57,3	61,2
Räntetäckningsgrad					
Driftsöverskott	243,0	183,9	139,5	97,5	73,6
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-16,3	-19,8	-13,2	-11,6	-6,9
Räntenetto	-128,1	-85,8	-61,9	-45,6	-30,0
Räntetäckningsgrad, gånger	1,8	1,9	2,0	1,9	2,2
EPRA NRV					
Eget kapital	2 986,1	2 906,2	1 763,5	1 410,2	938,9
Derivat	-142,9	-25,6	-1,0	0,0	-0,2
Uppskjuten skatt	540,2	485,3	300,1	252,9	172,6
EPRA NRV	3 383,5	3 365,9	2 062,5	1 663,2	1 111,3
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,3	-0,7	-1,4	–	-150,9
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-329,6
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	–	–	–
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	2 414,3	2 396,4	1 542,3	1 144,3	630,8
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie					
IB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	27,91	18,06	14,26	10,87	8,65
UB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	28,12	27,91	18,06	14,26	10,87
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	0,7	54,6	26,6	31,2	25,6

20230508111900

Hållbarhetsdefinitioner

Agenda 2030
FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

Biogent kol
Kol som binds in i biomassa (levande växter), till skillnad från fossilt kol som skapats under miljontals år.

CO_2e
Koldioxidekvivalenter. Ett mått som beskriver utsläpp av växthusgaser (exempelvis koldioxid, metan och vattenånga) där hänsyn är taget till att olika sådana gaser har olika förmåga att bidra till växthuseffekten och global uppvärmning. Utsläppen av en viss växthusgas som anges i koldioxidekvivalenter anger hur mycket koldioxid som skulle behöva släppas ut för att ge samma verkan på klimatet.

De planetära gränserna
En beskrivning av de miljöprocesser och biofysiska gränser som vi inte får passera om vi vill behålla det klimat och den typ av biosfär som våra civilisationer utvecklats i. Begreppet kommer från en forskningsrapport från Stockholm Resilience Centre som publicerades i tidskriften Nature år 2009.

EU-taxonomin
Ett verktyg som ska göra det enkelt att identifiera och jämföra ekologiskt hållbara investeringar. Syftet är att underlätta omallokering av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C.

FN Global Compact
Tio principer för hållbart företagande, inom miljö, arbetsrätt, antikorruption och mänskliga rättigheter.

GHG-protokollet
Greenhouse Gas Protocol – verksamhetens klimatpåverkan genom direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, uppdelat i tre olika kategorier, så kallade Scope, (1-3).

GRI
Global Reporting Initiative - oberoende organisation som utarbetat en global standard för hållbarhetsredovisning, GRI-index.

Gröna given
En färdplan för hur vi ska nå netto-noll-utsläpp. EU:s gröna giv omfattar en handlingsplan som ska främja ett effektivt utnyttjande av resurser genom att vi ställer om till en ren, cirkulär ekonomi samt återställa förlorad biologisk mångfald och minska föroreningarna.

IPCC
Intergovernmental Panel on Climate Change. FN:s mellanstatliga klimatpanel som sammanställer det vetenskapliga kunskapsläget kring klimatförändringar, konsekvenser, sårbarhet och möjliga lösningar.

Klimatneutral
En verksamhet, organisation eller land, som genom sin egen verksamhet och/eller genom att köpa klimatkompensation, det vill säga andelar i koldioxidsänkor, har ett nettoutsläpp som är noll.

Klimatpositiv
Att tillskapa och/eller köpa ytterligare kolsänkor, förbi netto-noll, så att verksamheten, organisationen eller landet bidrar med en ytterligare koldioxidsänka, det vill säga ett positivt bidrag till en koldioxidlagring.

Kolsänka
En kolsänka är en funktion eller process där koldioxid tas upp ur luften och lagras under en lång tid. Vad som är lång tid kan diskuteras, och de kolsänkor som K2A syftar på binder kol i allt från flera decennier till tusentals år. Ett enkelt sätt att beskriva det är att en sänka tar upp mer koldioxid än den släpper ut.

Miljöbyggnad, ny byggnad
Svenskt miljöcertifieringssystem för nyproducerade byggnader. Inkluderar indikatorer kopplat till energi och klimat, inomhusmiljö, utomhusmiljö och cirkularitet. Miljöcertifieringssystemet ägs och förvaltas av Sweden Green Building Council (SGBC).

Miljöbyggnad iDrift
Svenskt miljöcertifieringssystem för befintliga byggnader som varit i drift i minst 3 år. Inkluderar indikatorer kopplat till energi, innemiljö, materialval, klimatanpassning och förvaltningsrutiner. Miljöcertifieringssystemet ägs och förvaltas av Sweden Green Building Council (SGBC).

Parisavtalet
Ett globalt klimatavtal som världens ledare enades om på klimatkonferensen COP21 i Paris år 2015. En av de viktigaste punkterna i Parisavtalet är att hålla den globala uppvärmningen långt under 2 °C och sträva efter att hålla den under 1,5 °C.

Passivhus
Klassning av energieffektiva byggnader med svenska kriterier definierade av FEBY, Forum för Energieffektivt byggande. Kraven relaterar till byggnadens värmeförlusttal, uttryckt i W/kvm A_{temp}.

RCP
Representative Concentration Pathway, en koncentrationsbana för växthusgaser (inte utsläpp) som antagits av IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change), FN:s internationella klimatpanel.

Science Based Target initiative (SBTi)
Vetenskapligt baserade målsättningar för utsläpp av CO_2 som sätts utifrån det forskningen säger krävs för att nå Parisavtalets utsläppsmål.

Scope 1
Direkta utsläpp inne i verksamheten, till exempel vid produktion i egna fabriker eller från den egna fordonsflottan.

Scope 2
Indirekta utlsäpp från inköpt el, ånga, värme och kyla, som sker hos producenten.

Scope 3
De indirekta växthusgasutsläppen, utöver inköpt energi, som alltså sker utanför företagets gränser. Dessa utsläpp delas ofta upp i så kallade uppströms och nedströms utsläpp beroende på om de sker före den egna verksamheten eller efter den egna verksamheten i kedjan.

Svanencertifiering
Nordisk miljömärkning Svanen, miljöcertifiering av produkter som omfattar kriterier bland annat för flerbostadshus. En Svanencertifiering av flerbostadshus inkluderar indikatorer kopplat till energi, innemiljö, materialval samt rutiner i byggprocess och förvaltning.

TCFD
Task Force on Climate-related Financial Disclosures. Ramverk för att identifiera ett bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter.

TNFD
Task Force on Nature-related Financial Disclosures. Kommande ramverk för att identifiera ett bolags naturrelaterade finansiella risker och möjligheter. Koncentrationsbanorna beskriver olika klimatframtider, som alla anses möjliga beroende på mängden växthusgaser som släpps ut under de kommande åren.

Definitioner

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen. Avkastning på eget kapital används för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avrundningar
Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga poster avser balansdag. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Belåningsgrad netto
Nettoskuld i förhållande till totala tillgångar justerat för likvida medel vid periodens utgång. Belåningsgrad netto används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav
Avkastningskravet på restvärdet. Direktavkastningskrav är ett relevant nyckeltal för att ta ställning till rimligheten i hur fastigheterna värderas.

Driftsöverskott
Hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital per stamaktie
Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen samt hybridobligation, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Eget kapital per aktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

EPRA
European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standarder avseende den finansiella rapporteringen.

EPRA NRV
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV). Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NRV används för att ge intressenter information om K2A:s långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare
EPRA NRV reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier och hybridobligationer. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av EPRA NRV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier, hybridobligationer samt innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

EPRA NRV per stamaktie
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. EPRA NRV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets EPRA NRV hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar (värdeförändringar från joint ventures ingår dock).

Förvaltningsresultat per stamaktie
Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och kostnad hänförligt till hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde
Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

IFRS
Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Justerat resultat per stamaktie
Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Nettoskuld
Räntebärande skuld reducerad med likvida medel.

Resultat per stamaktie
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per aktie. Måttet är definierat i IFRS.

Räntebärande skuld exklusive leasing
Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingskulder.

Räntetäckningsgrad
Driftsöverskott minus kostnader för central administration hänförligt till förvaltning i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet
Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta
Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk
Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad
Driftsöverskott justerat för avskrivningar för blockhyresavtal i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Fastigheten Havsmannen på Oster Malarstrand i Västerås består av 114 Svanenmärkta hyresbostäder.

Inbjudan till årsstämma

K2A:s årsstämma äger rum torsdagen den 27 april 2023. För mer information och anmälan se www.k2a.se.

Kalendarium

Finansiella rapporter och bolagshändelser	
Delårsrapport Q1 januari–mars 2023	27 april 2023
Årsstämma 2023	27 april 2023
Delårsrapport Q2 januari–juni 2023	17 juli 2023
Delårsrapport Q3 januari–september 2023	8 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	14 februari 2024

Föreslagen preferensaktieutdelning	
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 juni 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 juni 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 juni 2023
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 september 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 september 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 september 2023
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 december 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2023
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 mars 2024
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 mars 2024
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 mars 2024

Föreslagen stamaktieutdelning	
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 april 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	2 maj 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	5 maj 2023

[redacted]