Årsredovisning

för

K-Fast Kullavägen AB

556995-9587

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-18.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Jacob Karlsson, Styrelseledamot
2025-03-18

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för K-Fast Kullavägen AB avger följande årsredovisning.

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 3
Balansräkning 4
Noter 6

Styrelsens säte: Hässleholm
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget har sitt säte i Hässleholms kommun. Bolagets verksamhet är att förvalta aktier och fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till K-Fast Holding AB, org.nr 556827-0390, med säte i Hässleholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-156	-143	-69	-22
Balansomslutning	1 814	1 737	1 737	1 737
Soliditet (%)	10	15	19	15

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	282 091	-77 556	**254 535**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-77 556	77 556	**0**
Årets resultat			-78 238	**-78 238**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**204 535**	**-78 238**	**176 297**

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 200 000 (200 000).

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	204 536
årets förlust	-78 238
	126 298
disponeras så att	
i ny räkning överföres	126 298
	126 298

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-77 777	-65 943
		-77 777	**-65 943**
Rörelseresultat		**-77 777**	**-65 943**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-78 037	-77 556
		-78 037	**-77 556**
Resultat efter finansiella poster		**-155 814**	**-143 499**
Bokslutsdispositioner	3	77 576	65 943
Resultat före skatt		**-78 238**	**-77 556**
Skatt på årets resultat	4	0	0
Årets resultat		**-78 238**	**-77 556**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	1 736 600	1 736 600
		1 736 600	**1 736 600**
Summa anläggningstillgångar		**1 736 600**	**1 736 600**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		77 576	0
		77 576	**0**
Summa omsättningstillgångar		**77 576**	**0**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 814 176**	**1 736 600**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		204 536	282 091
Årets resultat		-78 238	-77 556
		126 298	**204 535**
Summa eget kapital		**176 298**	**254 535**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 636 015	1 464 864
Aktuella skatteskulder		0	17 201
Övriga skulder		1 863	0
Summa kortfristiga skulder		**1 637 878**	**1 482 065**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 814 176**	**1 736 600**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar och kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6%. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget K-Fast Holding AB , organisationsnummer 556827-0390 med säte i Hässleholm upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	**2023**
Räntekostnader till koncernföretag	-77 337	-77 500
Övriga räntekostnader	-700	-56
	-78 037	**-77 556**

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	**2023**

Mottagna koncernbidrag	77 576	65 943
	77 576	**65 943**

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

Avstämning av effektiv skatt

		2024		**2023**
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-78 238		-77 556
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	16 117	20,60	15 977
Ej avdragsgilla kostnader		-144		-12
Koncernkvittning negativt räntenetto		-15 973		-15 965
Nyttjande av ingående sparat negativt räntenetto				0
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 736 600	1 736 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 736 600**	**1 736 600**
Utgående redovisat värde	**1 736 600**	**1 736 600**

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
K-Fast Kristianstad AB	1	1	1	1 736 600
				1 736 600

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
K-Fast Kristianstad AB	556722-8886	Hässleholm	3 879 532	-741 466

Not 7 Uppgifter om moderföretag

Bolaget ingår i en koncern där det överordnade moderföretaget K-Fast Holding AB, organisationsnummer 556827-0390 med säte i Hässleholm upprättar koncernredovisning.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Hässleholm

Jacob Karlsson
Jacob Karlsson
Ordförande
2025-03-14

Åsa Fredin
Åsa Fredin

2025-03-14

K-FAST HOLDING AB

ÅRSREDOVISNING

2024

K-FASTIGHETER – MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG



K-FASTIGHETER

K-FAST HOLDING AB – ORG. NR. 556327-0390

K-FASTIGHETER I KORTHET

K-Fastigheter är mer än ett fastighetsbolag. Genom en integrerad process bygger vi vår verksamhet i de två verksamhetsområdena Entreprenad och Fastighetsförvaltning.

I verksamhetsområde Entreprenad är målsättningen att leverera färdigställda bostäder med bas i koncernens egenutvecklade koncepthus såväl som högkvalitativa stomlösningar.

Vår prefabverksamhet drivs i dotterbolaget K-Prefab som levererar hållbara stomentreprenader inom bostäder, samhällsfastigheter, industri och lager, infrastruktur och lantbruk.

För att öka kostnadseffektiviteten, kvaliteten och korta byggtiderna har K-Fastigheter valt att arbeta med tre egenutvecklade koncepthus för bostäder. Dessa är Låghus, Punkthus och Lamellhus. Våra bostäder ska kännetecknas av hög standard, hemkänsla och trygghet. Ett fjärde koncepthus, K-Kommersiellt, för kommersiella lokaler med inriktning på kontor, är också framtaget och under utveckling. Vår målsättning är att byggstarta 1 000 lägenheter om året med en successiv upptrappning till 1 200 år 2028. För att öka graden av självfinansiering och möjliggöra nya projektstarter är målsättningen att avyttra volymer motsvarande 30-50 procent av det vi byggstartar vilket kan ske från befintligt bestånd eller genom försäljning av nyproduktion.

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltar koncernens fastighetsbestånd med fokus på bostäder. Som hyresvärd strävar vi efter att skapa attraktiva hem med hög trivselfaktor.

Med bas i Hässleholm samt produktionsanläggningar och lokala kontor på strategiskt utvalda orter hade koncernen vid utgången av 2024 strax under 550 medarbetare. K-Fast Holding AB:s B-aktie är sedan 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, kortnamn KFAST B. Största ägare är Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, Jacob Karlsson AB och Capital Group.



VÅRA VÄRDERINGAR

Långsiktig

Vi har ett evighetsperspektiv i det vi gör. I våra relationer både externt och internt, arbetar vi långsiktigt för att vara ett lönsamt, framgångsrikt och därmed hållbart bolag samt en långsiktig samarbetspartner.

Nytänkande

Vi är nyfikna och öppna för nya idéer och fokuserar på att finna lösningar. Genom att ta initiativ, våga pröva och utgå från att "allt är möjligt", blir vi lite bättre varje dag.

Omtänksam

Vi strävar efter en arbetsglädje som bygger på kvalitet, uppriktighet och tårt eget ansvar. Vi söker ständigt omtänksamma lösningar kring kostnadseffektivitet, säkerhetskultur och miljö.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2024

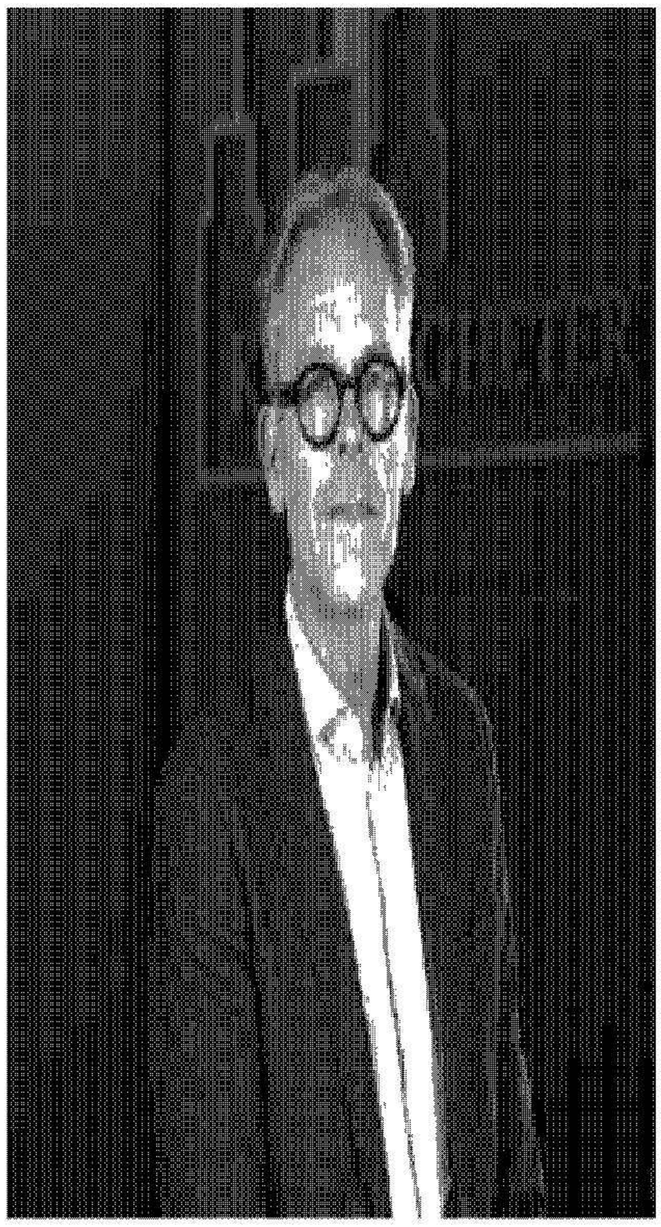
Storaffär med Brinova

I december 2024 offentliggjordes att K-Fastigheter avyttrar hela sitt fastighetsbestånd i Region Syd till Brinova. En affär med ett fastighetsvärde om cirka 10,8 miljarder kronor. Betalning skedde i april 2025 i form av nyemitterande aktier i Brinova vilket gjort K-Fastigheter till största ägare i Brinova med en ägarandel om 57,6 procent. Mer om affären finns att läsa på sidan 7.



Ny affärsplan och Kapitalmarknadsdag

I samband med presentationen av kvartalsrapporten för det första kvartalet 2024 presenterade K-Fastigheter en ny affärsplan för perioden 2024-2028. Affärsplanen presenterades även på en välbesökt Kapitalmarknadsdag i Stockholm den 2 maj. Verksamheten delas upp i Entreprenad och Förvaltning och målsättningen är att byggstarta 1 000 lägenheter per år med en successiv upptrappning till 1 200 lägenheter per år 2028. För att öka graden av självfinansiering finns en målsättning om att avyttra volymer motsvarande 30-50 procent av det som byggstartas vilket kan ske från befintligt bestånd såväl som nyproduktion.

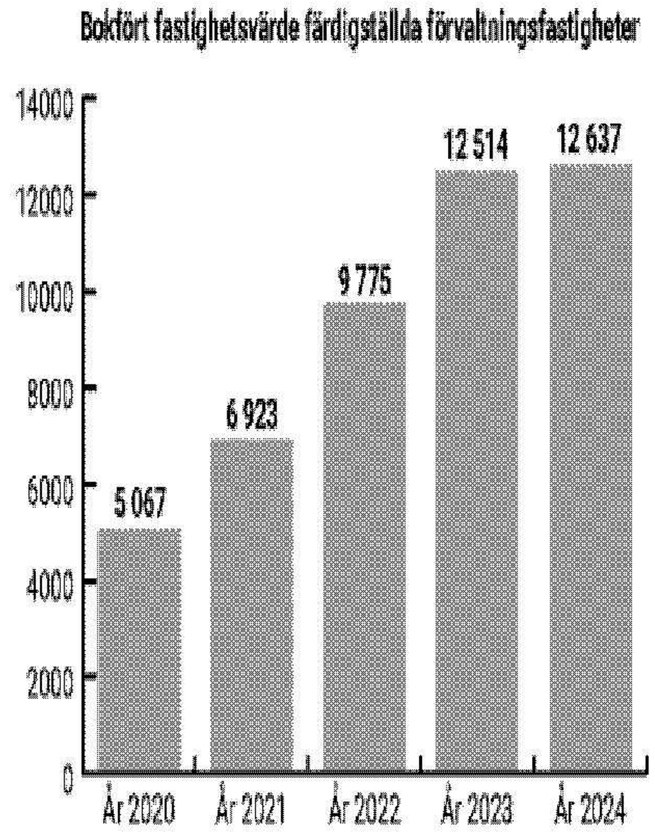


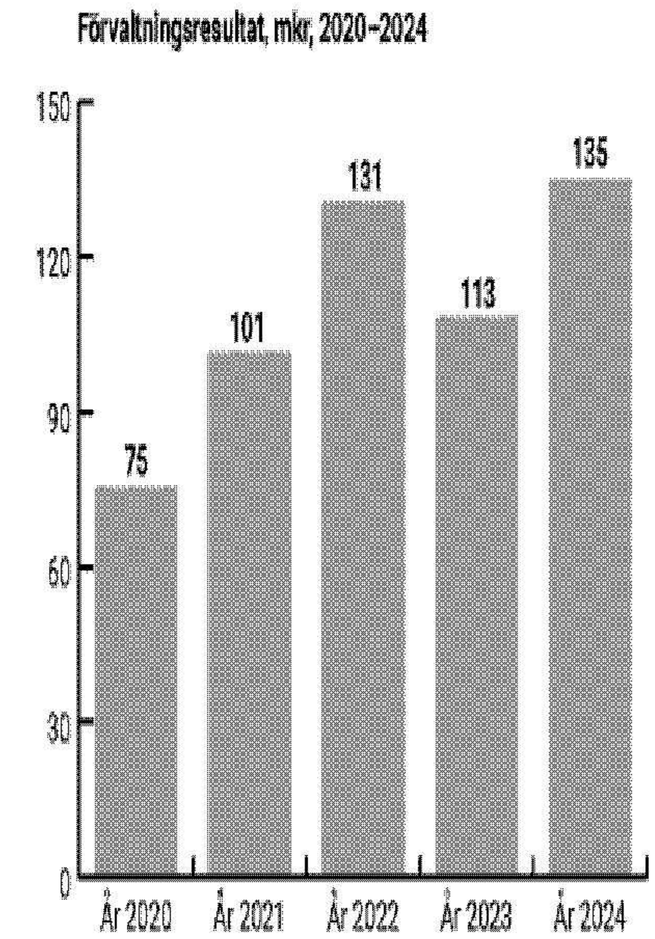
Niclas Bagler ansvarig för Entreprenad

Under året tillträdde Niclas Bagler en ny tjänst som vice VD i koncernen med ansvar för verksamhetsområde Entreprenad. Verksamhetsområde Entreprenad består av affärsområdena Projektutveckling, Prefab och Bygg. Niclas Bagler arbetar tillsammans med affärsområdescheferna för att utveckla koncernens erbjudande till marknaden såväl vad gäller byggnation av våra koncepthus som kompletta stomleveranser till externa kunder.

Avyttring av portfölj i Danmark

Som ett led i att på årsbasis avyttra 30-50 procent av de lägenheter som byggstartas för att öka graden av självfinansiering slutfördes avyttringen av en fastighetsportfölj i Köpenhamnsområdet under sommaren 2024. Köparen, en fond uppsatt av Viga Real Estate, tillträdde fastigheterna omfattande totalt 311 lägenheter den 10 juli 2024. Transaktionen skedde i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 1 087 mkr.







Fördjupat samarbete med Kilenkrysset

Under 2024 utökade K-Fastigheter samarbetet med Kilenkrysset AB. K-Fast Kilen AB, som ägs till 51 procent av K-Fastigheter och 49 procent av Kilenkrysset, förvärvade under sommaren 2024 fastigheten Nyköping Oppeby Gård 1:7 av K-Fastigheter. Den förvärvade fastigheten består av 100 lägenheter. Vid årsskiftet 2024/2025 hade K-Fast Kilen 210 lägenheter under förvaltning i Nyköping och Strängnäs samt 650 lägenheter i byggnation och projektutveckling i Örebro och Strängnäs. Projekten under byggnation och projektutveckling kommer färdigställas under perioden 2025–2028.

I en separat transaktion förvärvade K-Prefab Fastigheter AB, ett helägt dotterbolag till K-Fastigheter, rörelsefastigheten Strängnäs Bussen 10 av ett bolag inom Kilenkrysset-koncernen. Fastigheten som omfattar 6 500 kvm produktionsyta och cirka 30 000 kvm befintlig och potentiell lageryta har sedan 2021 hyrts av K-Fastigheters dotterbolag K-Prefab.

Nyckeltal i urval	2024	2023
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7
Soliditet, %	30,4%	30,3%
Skuldsättningsgrad, %	59,1%	60,2%
Förvaltningsresultat per aktie, kr *	0,55	0,51
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, % *	8,5%	-16,1%
Resultat Entreprenad per aktie *	1,16	1,35
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie *	-13,6%	-54,9%
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr *	25,23	24,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, % *	4,0%	-9,5%

** Justerat för nyemission.*

Antal lägenheter i förvaltning

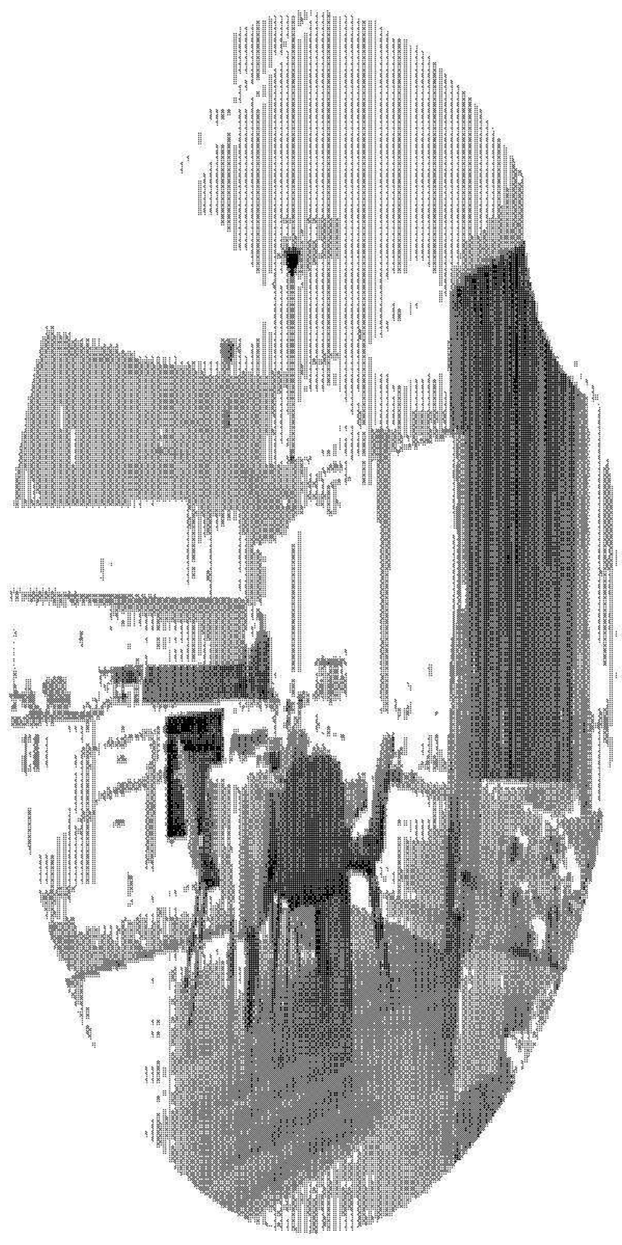
4 985 ST 2024

4 876 ST 2023

Antal lägenheter i byggnation

2 052 ST 2024

1 549 ST 2023



Byggstartade och färdigställda lägenheter 2024

Under 2024 byggstartades sammanlagt 928 lägenheter, varav 74 i Vallentuna tillsammans med Titania AB, samt 161 i Örebro tillsammans med Kilenkrysset. Detta ska jämföras med 450 byggstartade lägenheter under 2023. Sammanlagt färdigställde vår byggorganisation 425 lägenheter under året. Totalt pågick byggnation av 2 052 lägenheter vid årsskiftet varav 348 i projekten Ballerup i Köpenhamn, Viktoria 22 i Helsingborg och Skjutskontoret 3 i Malmö, som vid färdigställande kommer att överlämnas till Brinova.

Nyemission stärkte balansräkningen

I mars beslutade styrelsen om en riktad nyemission i syfte att stärka bolagets balansräkning för att möjliggöra förvärv av byggrätter och för att kunna starta nybyggnationer av koncernens koncepthus. Totalt emitterades 6 662 000 aktier av serie B vilket tillförde bolaget cirka 128 mkr före transaktionskostnader.

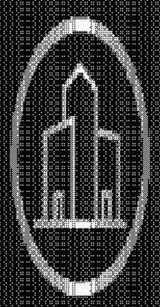
INNEHÅLL



Organisation och medansvariga
sidor 15–16



Våra koncepthus
sidor 17–21



Våra fastigheter
sidor 22–23



Våra siffror
sidor 57–64



Vår aktie
sidor 129–132

Översikt 2024

K-Fastigheter i korthet 2
Väsentliga händelser 2024 3–4
I korthet 5
VD har ordet 6
Transaktion med Rörvik 7

Verksamhet 8

K-Fastigheters affärsplan och mål 9
Vi bygger och förvaltar tillväxtorter 10
Entreprenad 11–12
Förvaltning 13
Nyfikna och Framåt – Det är K-Fastigheter 14
Organisation och medarbetare 15–16
K-Fastigheters koncepthus 17–21
K-Fastigheters fastighetsbestånd 22–23
Fastighetsbestånd per 31 december 2024 24
Finansiering och värdering 25–28

Bolagsstyrning 29

Bolagsstyrningsrapport 30–35
Ersättningsrapport 36–37
Intern kontroll och riskbedömning 38–39
Styrelse 40
Koncernledning 41–42

Finansiella Rapporter 43

Förvaltningsberättelse 44–50
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut 51
Förvärv, avyttringar, byggstarter, färdigställda projekt under 2024 52
Risker och riskhantering 53
Några specifika risker 54–56
Känslighetsanalys 56
Koncernens räkenskaper 57–60
Moderbolagets räkenskaper 61–64

Not 1: Redovisningsprinciper 65–67
Not 2: Segmentrapportering 68–69
Not 3: Intäkter 70
Not 4: Leasingavtal 71
Not 5: Att ställda och personalkostnader 72
Not 6: Rörelsens kostnader 73
Not 7: Av- och nedskrivningar 74
Not 8: Ersättning till revisorerna 74
Not 9: Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag 74
Not 10: Finansiella intäkter och kostnader 75
Not 11: Värdeförändring förvaltningsfastigheter 75
Not 12: Inkomstskatt 76
Not 13: Övrigt totalresultat 76
Not 14: Resultat per aktie 76
Not 15: Immateriella tillgångar 77
Not 16: Förvaltningsfastigheter 78–80
Not 17: Rörelsefastigheter 81
Not 18: Maskiner och inventarier 82
Not 19: Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag 83
Not 20: Andra långfristiga fordringar och värdepapper som innehav 84
Not 21: Upplysningar skatt 84
Not 22: Finansiella risker och finanspolicyer 85–90
Not 23: Kvarlåter 91
Not 24: Kvalificeringar 91
Not 25: Nedskrivning förväntade kreditförluster 91
Not 26: Övriga fordringar 92
Not 27: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 92
Not 28: Likvida medel 92
Not 29: Eget kapital 93
Not 30: Innehav utan bestämmande inflytande 94
Not 31: Övriga avsättningar och långfristiga skulder 95
Not 32: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 95

Not 33: Bokslutsdispositioner 95
Not 34: Resultat från andelar i koncernföretag 95
Not 35: Andelar i koncernföretag 95–96
Not 36: Fordringar och skulder koncernföretag 97
Not 37: Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 97
Not 38: Kassaflödesanalys 98
Not 39: Transaktioner med närstående 99–100
Not 40: Rörelsefordrån 101
Not 41: Händelser efter räkenskapsårets utgång 101
Not 42: Förslag till vinstdisposition 101
Styrelsens och revisorns underskrifter 102
Revisionsberättelse 105–107

Hållbarhet och värdeskapande 108

K-Fastigheters hållbarhetsredovisning 109–110
Redovisning av utfall inom nyckelområden 111
Hållbart miljöarbete över en livscykel 112–114
Hem för många 115
Långsiktiga relationer 116–118
Ekonomiska verksamheter – omsättning 119
Ekonomiska verksamheter – driftsutgifter 120
Ekonomiska verksamheter – kapitalutgifter 121
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten 122
Nyckeltal 123
Avstämningstabell och definitioner 124–128
Aktien och ägare 129
Aktier i K-Fastigheter 130–131
Information till aktieägarna 132

K-Fast Holding AB (publ) ("K-Fastigheter") årsredovisning omfattar sidorna 44–132. Förvaltningsberättelsen med tillhörande finansiella rapporter har granskats av Ernst & Young AB. Med "K-Fastigheter", "K-Fastkoncernen" och "koncernen" avses K-Fast Holding AB med eller utan dotter- och intresseföretag beroende på sammanhang. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalet. Omslag: Lantmannen i kvarteret Lantmannen 17 i Hässleholm. Formgivning: DAS. Foto: K-Fastigheter, Oskar Gydell och Fotograf Daniel.

K-FASTIGHETER UTVECKLAS STÄNDIGT



Marknadsklimatet var fortsatt tufft under 2024 men marknaden började i långsam takt att vända uppåt. I detta klimat har K-Fastigheter fortsatt att satsa men också pröva nya vägar för att säkerställa expansion och värdeskapande för våra aktieägare.

Årets största händelse är avtalet med Brinova rörande avyttring av vår fastighetsportfölj i Region Syd med ett totalt fastighetsvärde om 10 760 mkr. Betalning skedde 2025, i samband med frånträde, i form av nyemitterade aktier i Brinova där vår ägarandel nu uppgår till 57,6 procent. Brinova konsolideras i K-Fast Holding AB:s redovisning från 1 april 2025 och ska således vara ett dotterbolag tills vidare. Nya Brinova kommer att ha ett betydande fastighetsbestånd med fokus på bostäder i Öresundsregionen. Genom transaktionen ges även Brinova bättre förutsättningar för ökad tillväxt bland annat genom den överlappningen som finns mellan Kfastigheters avyttrade bestånd och Brinovas tidigare portfölj.

K-Fastigheter kommer även fortsättningsvis vara ett fastighetsbolag men också mycket mera än ett fastighetsbolag. Det är det som är det unika med vår affärsidé, vi har hela kedjan från grus till hus. Vårt fastighetsägande i Region Väst och Öst och pågående byggnationer fortlöper som tidigare. Vår verksamhet inom Entreprenad med affärsområdena Projektutveckling, Prefab och Bygg är oförändrad men kommer att få ett större fokus. Målsättningen är att byggstarta 1 000 lägenheter per år och successivt till 2028 växla upp till 1 200 byggstartade lägenheter per år. 30 till 50 procent av det vi byggstartar vill vi avyttra till förmån för att finansiera nya projektstarter. Prefabverksamheten har tagit sig igenom en period med låga volymer men där vi stegvis under andra halvåret växlade upp och ökade våra volymer. Vid årsskiftet fanns återstående ordervärde om 1 056 mkr, 61 procent av detta till externa kunder. Prefabverksamheten står väl rustad för framtiden och de sämre tider vi genomgått har bidragit till en positiv diversifiering av vår producerade volym där bostäder fortsatt utgör en majoritet men inte i samma omfattning som tidigare.

Under 2024 var vi framgångsrika med att minska vakanserna i beståndet som totalt uppgick till nästan 5 000 lägenheter vid årsskiftet. Vi lämnade 2024 med en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,4 procent att jämföra med 91,9 procent vid utgången av 2023. Vårt förvaltningsbestånd kommer framöver att bestå av våra bestånd i Region Väst och Region Öst samt ägandet i Brinova.

Sedan noteringen på Nasdaq Stockholm 2019 har långsiktigt substansvärde per aktie justerat för split och nyemissioner mer än dubblerats till 25,23 kr. Jag hade så klart önskat att aktiekursen utvecklats annorlunda under samma period men kan konstatera att den dagliga operationella verksamheten som är fundamentet i koncernen haft en årlig genomsnittlig tillväxt av substansvärde per aktie om 20 procent sedan noteringen. Från den positionen kommer vi fortsätta att ständigt utveckla K-Fastigheter och vårt erbjudande till marknaden.

Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

”Nya Brinova kommer att ha ett betydande fastighetsbestånd med fokus på bostäder i Öresundsregionen.”

TRANSAKTION MED BRINOVA

K-Fastigheter ingick den 11 december 2024 ett bindande aktieöverlåtelseavtal om att avyttra hela sitt bestånd av förvaltningsfastigheter i Region Syd till Brinova för ett överenskommet fastighetsvärde om 10 760 mkr.

Köpeskillingen erlades den 1 april 2025 med nyemitterade aktier i Brinova med kurs 32,46 kr per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per den 30 september 2024. 19,6 procent av aktierna utgörs av serie A och 80,4 procent av aktierna att utgörs av serie B vilket motsvarar samma fördelning av aktier av serie A respektive B som rådde i Brinova innan nyemissionen för att betala fastighetsförvärvet. K-Fastigheter äger 132 545 872 aktier vilket motsvarar 57,6 procent av rösterna och kapitalet. Transaktionen innebär att K-Fastigheter blivit största ägare i Brinova.

K-Fastigheter bedömer att transaktionen kombinerar två attraktiva fastighetsportföljer med fokus på Öresundsregionen. Brinova blir genom förvärvet signifikant större sett till bland annat fastighetsvärde, substansvärde, hyresintäkter och förvaltningsresultat. Ett högre börsvärde förväntas ge en högre likviditet i aktien, mer uppmärksamhet från kapitalmarknaderna och på sikt möjlighet för Brinovas aktie att inkluderas i fastighetsrelaterade aktieindex som exempelvis EPRA index. Genom försäljningen och skapandet av ett starkare Brinova ges bättre förutsättningar för ökad intjäning från fastighetsförvaltning i Region Syd än om K-Fastigheter och Brinova haft separata bestånd. Överlappningen som finns mellan bestånden ger skalfördelar och bedömningen är att K-Fastigheter kommer kunna få större ekonomisk utväxling på ägandet i Brinova än enbart ägande av eget bestånd i Region Syd.

Transaktionens genomförande godkändes på extrastämmor i Brinova Fastigheter AB och K-Fast Holding AB vilka hölls den 7 respektive 6 mars 2024. Brinova handlas fortsatt på Nasdaq Stockholm och kommer konsolideras i K-Fast Holding AB:s redovisning. På sikt är K-Fastigheters avsikt att vid en tidpunkt som K-Fastigheter bedömer lämplig dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning, vilket tidigast bedöms kunna ske i samband med K-Fastigheters årsstämma 2026.



Detta är Brinova

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen engagerad förvaltning på de orter där bolaget aktivt valt att verka. Fastighetsbeståndet efter transaktionen med K-Fastigheter består av cirka 656 000 kvadratmeter och har ett fastighetsvärde på cirka 19,2 miljarder kronor inklusive projekt som färdigställs under 2025–2027. Fastighetsbeståndet består av 66 procent bostäder, 15 procent lokaler samt 19 procent samhällsfastigheter. Brinovas B-aktie noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

Årsredovisning och hållbarhetsredovisning för K-Fastigheter AB (publ) 556743-7257

VERKSAMHET

K-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag huvudsakligen inriktat på bostadsfastigheter. Organiserat i de två verksamhetsområdena Entreprenad och Förvaltning ska K-Fastigheter skapa attraktiva hem med hög trivselfaktor. Entreprenadverksamheten bedrivs i de tre affärsområdena Projektutveckling, Prefab och Bygg.

Koncernens fokus på att bygga egenutvecklade koncepthus ger goda förutsättningar att skapa värden genom kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt, byggmaterial och byggmetod till förvaltning under fastighetens livstid.

Våra egenutvecklade koncepthus för bostäder är Låghus, Lamellhus och Punkthus som vi kontinuerligt förbättrar genom de erfarenheter som organisationen löpande tillgodogör sig. Genom våra byggnationer av lägenheter med hög kvalitet är vi med och möter samhällets behov av nya bostäder och hyresgästernas och fastighetsägares önskemål om attraktiva, trivsamma och trygga hem.



K-FASTIGHETERS AFFÄRSPLAN OCH MÅL

Affärsplan 2024–2028

I samband med kvartalsrapporten för det första kvartalet 2024 antog styrelsen en ny affärsplan för perioden 2024–2028. Affärsplanen innebär ett skifte av strategi. Från att tidigare enbart byggt för egen förvaltning och långsiktigt ägande förutom det som prefabverksamheten levererat till externa kunder ska nu även delar av det som byggs säljas till externa kunder. Detta i syfte att understödja expansion och självfinansiering. Avyttringar kan ske av enskilda fastigheter eller portföljer som nyproduceras eller från befintligt bestånd, som forward funding eller alternativt som bostadsrätter. Samtliga projektstarter kommer liksom tidigare utgå från en hyresrättskalkyl. För att tydliggöra att K-Fastigheter är betydligt mer än ett fastighetsbolag och har externa kunder till färdigställda projekt, såväl som till stomentreprenader, har verksamheten delats upp i två verksamhetsområden: Fastighetsförvaltning och Entreprenad. I verksamhetsområde Entreprenad har affärsområdena Projektutveckling, Prefab och Bygg samlats. Målsättningen är att leverera färdigställda bostäder med bas i koncernens egenutvecklade koncepthus såväl som högkvalitativa stomlösningar. Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning ska genom effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad i koncernens fastighetsbestånd med fokus på bostäder bidra med kassaflöde.

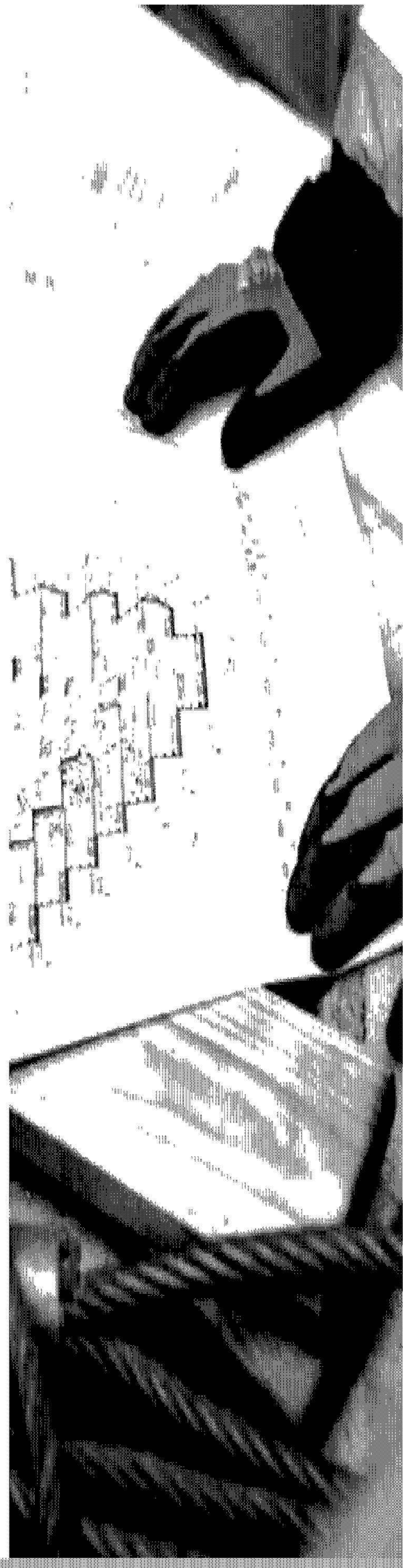
Uppdelningen är ett steg i att synliggöra de värden som skapas utanför Fastighetsförvaltningen. Det verksamhetsområde som numera benämns som Entreprenad har svarat för 80 procent av koncernens resultat (exklusive orealiserade värdeförändringar av färdigställda förvaltningsfastigheter och derivat) sedan verksamhetsåret 2021 då prefabverksamheten blev en del av K-Fastigheter och för 82 procent under perioden 2019 till 2023 vilket var de år som den tidigare affärsplanen omfattade. I och med avyttringen av fastighetsportföljen i Region Syd till Brinova vars resultat kommer konsolideras i K-Fast Holding AB kommer ännu mera fokus i bolaget att ligga på entreprenadverksamheten.

Övergripande mål

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. I den nya affärsplan styrelsen antog under 2024 som gäller för perioden 2024–2028 fastslås ett antal mål att vara uppfyllda till utgången av 2028 samt riskbegränsningsmått.

	Mål	Utfall
Koncernövergripande mål	**2028**	**2024**
Långsiktigt substansvärde per aktie	50 kr	25,23 kr
Mål i verksamhetsområde Entreprenad	**2028**	**2024**
Resultat per aktie	4,50 kr	1,16 kr
Mål i verksamhetsområde Fastighetsförvaltning	**2028**	**2024**
Förvaltningsresultat per aktie	1,50 kr	0,55 kr

Riskbegränsningsmått	**2024**
Soliditeten ska vara minst 30 procent	30,4%
Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,75 ggr	1,6 ggr (rullande 12 månader)
Skuldsättningsgraden ska understiga 65 procent	59,1%

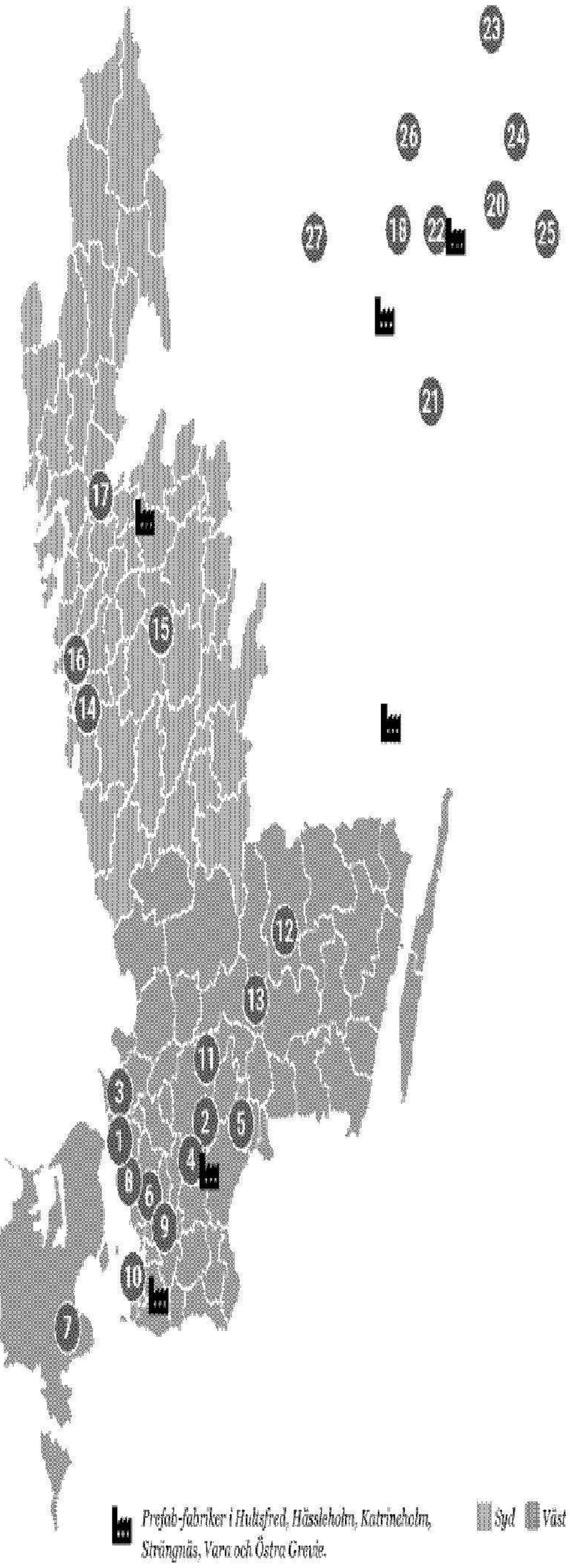


Tillhandahållen av Stockholmsbörsen för nyhetsspridning och arkivering. Informationen är av den art som K-Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrumenten. Informationen lämnades för offentliggörande den 2025-03-27 08:00 CET.

VI BYGGER OCH FÖRVALTAR I TILLVÄXTORTER

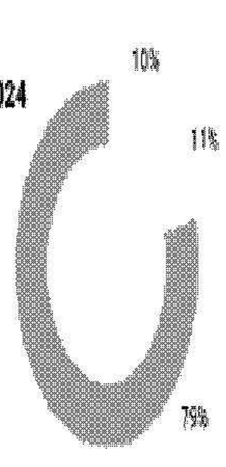
Nr	Orter	Förvaltade lägenheter	Lägenheter i pågående byggnation	Lägenheter i bygglovs- eller detaljplanprocess, preliminärt antal
	Region Syd			
1.	Helsingborg	646	41	265
2.	Hässleholm	857	-	22
3.	Höganäs	385	-	-
4.	Höör	74	-	-
5.	Kristianstad	547	-	-
6.	Kävlinge	65	-	-
7.	Köpenhamnsområdet	-	153	-
8.	Landskrona	277	-	-
9.	Lund	-	72	-
10.	Malmö	272	154	18
11.	Osby	8	-	-
12.	Växjö	615	-	-
13.	Älmhult	183	-	-
	Region Väst			
14.	Ale	14	118	120
15.	Borås	-	-	300
16.	Göteborg	404	299	-
17.	Vänersborg	140	-	-
	Region Öst			
18.	Eskilstuna	-	109	138
19.	Gävle	152	229	418
20.	Järfälla	-	-	316
21.	Nyköping	153	-	-
22.	Strängnäs	57	326	-
23.	Uppsala	40	-	-
24.	Vallentuna	-	74	-
25.	Värmdö	-	-	133
26.	Västerås	96	316	-
27.	Örebro	-	161	168
	Summa	**4 986**	**2 052**	**1 893**

Uppgifter per 31 december 2024.



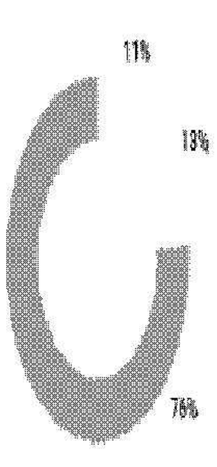
Förvaltade lägenheter per region 2024

Antal lägenheter per 31 december 2024: 4 985 lägenheter



Hyresvärde per region 2024

Hyresvärde per 31 december 2024: 679,1 mkr



Tryckeriet är Svanenmärkt, Climate neutral, Ett klimatkompenserat företag

ENTREPRENAD

I samband med antagandet av den nya affärsplanen för perioden 2024–2028 skapades verksamhetsområde Entreprenad. Koncernens entreprenadverksamhet består av verksamhet inom projektutveckling, prefabtillverkning av stomlösningar och byggledning, vilka delas upp i affärsområde Projektutveckling, Prefab och Bygg.



Verksamheten utgår från kontor i Hässleholm, Malmö, Göteborg och Stockholm och har sex produktionsanläggningar för prefabelement i Hässleholm, Östra Grevie, Vara, Hultsfred, Katrineholm och Strängnäs samt en fabrik för lättelement i trä i Hässleholm. Ansvarig för entreprenadverksamheten är Niclas Bagler.

Projektutveckling

Verksamheten inom projektutveckling grundas på förvärv av primärt byggrätter men också i förekommande fall ej byggklar mark, för vilka vi med egna arkitekter, markprojektörer och plan- och bygglovshandläggare driver detaljplaner och bygglov för koncernens egenutvecklade koncepthus för bostäder men i förekommande fall även andra typer av hus. För mer information om K-Fastigheters koncepthus, se sidan 17-21.

Genom gediget förarbete skapas goda förutsättningar för en hög utnyttjandegrad av de olika byggrätterna samt en ekonomiskt effektiv byggnations- och förädlingsprocess. En stor del av det inledande arbetet är effektiviserat genom att koncernen arbetar med koncepthus med en hög grad av gemensamma och standardiserade material och processer.

Kontinuerlig produktutveckling sker på grundval av erfarenheter från byggprocessen samt hyresgästers, förvaltares och fastighetsskötares löpande återkoppling från tidigare genomförda projekt. På detta sätt säkerställs att K-Fastigheter har god insikt i vilka lösningar, materialval och produkter som fungerar och vilka som eventuellt behöver förbättras. Allt för att hitta så effektiva lösningar som möjligt.

Vid utgången av 2024 bestod projektutvecklingsportföljen av 1 893 lägenheter i olika stadier varav 969 i bygglovsprocess. Utöver de befintliga projekt som affärsområdets medarbetare arbetar med finns affärsutvecklare som samordnar och leder arbetet med förvärv av byggrätter såväl som mark. Att löpande förvärva byggrätter är viktigt både på lång och kort sikt för att säkerställa fortsatt expansion.

Som en följd av långa handläggningstider för plan- och bygglovsärenden är K-Fastigheter med i initiativet Bygg i Tid tillsammans med andra aktörer inom bostadssektorn. Bygg i Tid syftar till att proaktivt föreslå reformer för att snabba upp plan- och bygglovsprocesser och inte bara påtala att handläggningstiderna ökat.

Prefab

Under varumärket K-Prefab driver koncernen stomentreprenad för kompletta stomlösningar i främst betong men även i trä för bostäder, samhällsfastigheter, industri och lager, infrastruktur och lantbruk. Stomentreprenaden omfattar konstruktion, produktion och montage med egen personal. Stomlösningarna består bland annat av sandwichväggar, homogena innerväggar, hisschakt och bjälklag med inbyggda installationer för el, VA och ventilation, utfackningsväggar, balkonger och trappor. K-Prefabs kunder utgörs av externa aktörer samt internt i koncernen. Samtliga stomelement som ingår i koncernens koncepthus levereras av K-Prefab. En majoritet av de producerade volymerna går till externa kunder. Prefabricering av stommar möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll, minskat spill samt säkerställer kompabilitet, produktion och just-in-time-leverans till projekten.



2024 har sett en tydlig uppväxling från lägre volymer under första halvåret till högre volymer under andra halvåret. Vid årets slut hade K-Prefab 76 pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 1 056,0 mkr (1 058,4), och under året har K-Prefab tagit flera större ordrar framför allt till stomleveranser för bostadsbyggnation.

Bygg

Koncernens byggverksamhet ansvarar för byggnation och färdigställande av koncernens byggnation av koncepthus. Genom att arbeta med hög grad av prefabricering, repetitiva processer och specialiserade arbetsuppgifter uppnås hög kostnadskontroll och en effektiv byggprocess.

Genom att koncentrera byggandet till ett fåtal utvalda koncepthus som uppförs upprepade gånger arbetar K-Fastigheter upp omfattande erfarenhet och kännedom om risker, flaskhalsar och andra effektivitetsfällor i de specifika uppförandeprocesserna och kan därför proaktivt vidta åtgärder för att undvika dessa. Det innebär vidare ett begränsat antal materialkategorier, vilket ger skalfördelar vid inköp, kännedom kring hantering och minimalt svinn. Arbetet med att effektivisera byggprocessen är ständigt pågående. K-Fastigheter arbetar strategiskt och kontinuerligt med ett långsiktigt förbättringsarbete, där de lärdomar som kan dras i byggnationsprojekten dokumenteras och tillvaratas för att kunna tas i beaktande även av affärsområdena Projektutveckling och Prefab i utformningen av framtida byggprojekt.

Våra lägenheter har en genomgående hög standard och är utrustade med moderna vitvaror, såsom integrerad diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare samt inbyggd mikrovågsugn. Eftersom tvättmaskin och torktumlare dessutom placeras i lägenheterna höjs dels boendestandarden för hyresgästerna, dels minskas behovet av gemensam tvättstuga, vilket innebär att mer yta av byggnaden kan tas i anspråk för bostadsändamål.

Byggnation, utöver stommontage som genomförs av affärsområde Prefab, sker med hjälp av underentreprenörer. K-Fastigheters byggorganisation består av projektledare, inköpare, entreprenadingenjörer och eftermarknad som arbetar i regionerna Syd, Öst och Väst.

Vid årets slut hade byggverksamheten 18 pågående byggnationer av koncepthus, med ett återstående ordervärde om 1 971,4 mkr (1 297,5), fördelat på 2 052 lägenheter, samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3. Rusthållaren omfattar 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor. Under året byggstartades 928 lägenheter, varav 74 lägenheter i joint venture tillsammans med Titania Holding AB, och 425 lägenheter har färdigställts.

FÖRVALTNING



Inom verksamhetsområde Förvaltning förvaltas de fastigheter som koncernen uppfört eller förvärvat. Verksamheten ska genom effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad bidra med kassaflöde till koncernen. Vår fastighetsportfölj kommer att variera i omfattning över tid då vi kan addera såväl som avyttra fastigheter i eget ägande i enlighet med gällande affärsplan som antogs under 2024.

Affärsområdets verksamhet omfattade vid årsskiftet fastigheter från Malmö i söder till Gävle i norr. Sammanlagt hade bolaget 4 985 lägenheter i förvaltning vid årsskiftet att jämföra med 4 876 vid utgången av 2023. Merparten av fastigheterna i förvaltning fanns vid årsskiftet i Region Syd. 67 procent av det totala beståndet är uppfört efter 2019. Fastigheterna i Region Syd övergick den 1 april 2025 i Brinova Fastigheter AB:s ägande. K-Fastigheter äger sedan samma datum 57,6 procent av aktierna i Brinova. Läs mer om transaktionen med Brinova på sidan 7. K-Fastigheters fastighetsbestånd består nu av det egna innehavet i Region Väst och Region Öst samt ägandet i Brinova.

På de platser där K-Fastigheter inte har egen personal kan fastighetsrelaterade tjänster köpas in av externa samarbetspartners. Uthyrning i såväl nyproduktion som i befintligt bestånd i Sverige sker med egen personal. K-Fastigheters fokus för förvaltningen ligger på att uppnå nöjda hyresgäster som känner trygghet i både sina hem och sina områden, samt i att de alltid kan få kontakt med och service från representanter för K-Fastigheter. Vår förvaltning ska vara rationell och effektiv men samtidigt upplevas personlig i de fall hyresgäster är direkt berörda. Verksamhetsområdet arbetar ständigt med att förbättra dessa processer och optimera driften av fastigheterna, bland annat genom digitalisering. I syfte att säkerställa förbättring och produktutveckling inhämtar K-Fastigheter löpande återkoppling från hyresgäster och andra intressenter, inklusive branschkollegor. Bolaget genomför årligen undersökningar för att mäta kundnöjdheten med frågor om bland annat inomhusmiljö, allmänna utrymmen, trygghet och service.

Eftersom K-Fastigheter har en hög grad av standardisering och arbetar med ett begränsat antal materialkategorier är varje komponent i koncernens egenproducerade fastighetsbestånd väl dokumenterad, vilket medför korta ledtider för reparationer och hög driftsäkerhet i fastigheterna.

NYFIKNA OCH FRAMÅT – DET ÄR K-FASTIGHETER

K-Fastigheter är ett ungt och expansivt bolag som startades år 2010. Vid årsskiftet 2024/2025 hade koncernen nära 550 anställda plus inhyrd personal.

Genom vårt konceptuella byggande och det faktum att vi kontrollerar hela kedjan från projektutveckling, prefabverksamhet, byggnation och slutligen förvaltning har vi möjlighet att arbeta med ständiga förbättringar. Att hela tiden söka efter möjligheter att bli bättre och hitta smarta och kostnadseffektiva lösningar är en del av vår kultur. Varje medansvarig i vår koncern har möjlighet att med entreprenöriellt tänkande bidra i detta arbete och det finns möjligheter att utvecklas inom olika roller över tid. För våra karriär- och utvecklingsmöjligheter har vi uppmärksammats och utsetts till Karriärsföretag*. Vi utsågs första gången för år 2024 och har återigen utsetts till Karriärföretag 2025.

Vi bygger våra bostäder för att vara trivsamma och trygga hem åt de som flyttar in vare sig vi själva behåller fastigheten eller bygger åt kunder. Genom detta förhållningssätt vill vi bidra till att utveckla samhället och de orter där vi är verksamma och där vi bygger åt externa kunder. Som en del av K-Fastigheter-familjen är våra anställda en del av denna utveckling. Vi tänker långsiktigt och stort och söker löpande medansvariga som kan vara med på vår resa. En resa med tanken att förändra byggandet och bostadssektorn genom konceptuellt byggande och ständiga förbättringar.



* Läs mer om K-Fastigheter som Karriärföretag: www. karriarforetagen.se/foretag/k-fastigheter/

K-Fastigheter finns i flera sociala medier.

K-Fastigheter finns i flera sociala medier. Följ oss för att lära känna oss och vår verksamhet. Sök efter "K-Fastigheter" och "K-Prefab". Besök även karriärsidorna för att se vilka roller för nya medarbetare vi söker.

ORGANISATION OCH MEDANSVARIGA

K-Fastigheters organisation kännetecknas av tillväxt, involvering och ansvarstagande samt stödja koncernens strategier och mål. Verksamheten är organiserad i två verksamhetsområden: Entreprenad och Förvaltning.



Entreprenadverksamheten i sin tur är uppdelad i affärsområdena Projektutveckling, Prefab och Bygg. Prefabverksamheten är organiserad som ett dotterbolag (K-Prefab) med egen VD och ledning. Entreprenad levererar till såväl externa kunder som internt i koncernen. Verksamheten erbjuder koncernens koncepthus internt och externt samt kompletta stomentreprenader till externa kunder.

Förvaltningsverksamheten har hand om koncernens förvaltningsfastigheter som ska drivas med god ekonomi.

Därutöver finns gemensamma funktioner som affärsutveckling, ekonomi och finans, inköp, IT, juridik, HR, KMA och kommunikation/IR/marknad. För att arbeta så effektivt som möjligt och ha en organisation som kan fatta snabba beslut och känna den lokala marknaden är koncernens verksamhet indelade i tre regioner, Syd (inklusive Danmark), Väst och Öst. En viktig faktor för fortsatt framgång för K-Fastigheter är att koncernen som arbetsgivare arbetar med att skapa delaktighet för samtliga medansvariga. Hög grad av involvering och öppen kommunikation skapar förtroende, engagemang och tydlighet. Engagerade, motiverade och kompetenta medansvariga inger förtroende vilket ökar andelen nöjda kunder och hyresgäster.

Långsiktig, Nytänkande och Omtänksam är de ledord ska styra alla koncernens medansvariga i det dagliga arbetet, hur de ser på sig själva i sin roll, hur de vill agera och upplevas av andra. Koncernen använder ett digitalt verktyg för regelbundna medarbetarundersökningar, så att vi tillsammans kan utvärdera och arbeta för att bli lite bättre varje dag. Som ett led i att vara en attraktiv arbetsgivare arbetar K-Fastigheter med utvecklingsplaner för att uppmuntra kompetensutveckling hos de medansvariga. Att följa utvecklingen inom respektive arbetsområde såväl som koncernövergripande är viktigt och K-Fastigheter måste rusta sina medansvariga så att de kan möta den utveckling och de förväntningar som finns från olika intressenter. Koncernen strävar efter att spegla det omgivande samhället, vilket stärker bolaget och våra anställda. För att K-Fastigheter ska vara det självklara valet för kunder, hyresgäster, medansvariga och andra intressenter, utvärderas varje process, oavsett om den är i ett byggprojekt, i en fabrik eller en administrativ uppgift, för att nästa gång kunna göra den lite bättre.

En bra introduktion av nyanställda medansvariga skapar grunden för en god arbetsmiljö, trivsel samt snabbare och säkrare resultat. Bland annat genomförs koncerngemensamma introduktionsdagar för nyanställda tjänstemän. Under 2024 genomfördes två sådana introduktioner.

Arbetsmiljö

Vid utgången av 2024 uppgick antalet medansvariga i koncernen till 542 (550), varav 66 (65) kvinnor respektive 476 (485) män. Majoriteten av dessa arbetar inom tillverkning, montage och förvaltning. För att möta tillväxt och variationer i beläggning arbetar Prefab i perioder med viss andel inhyrd personal i främst våra fabriker utöver egna anställda.



K-Fastigheter strävar alltid efter att ha en säker arbetsmiljö, ur såväl fysiskt som socialt och psykiskt perspektiv, med ledorden "Vi är varandras arbetsmiljö." K-Fastigheter arbetar för att skapa en arbetsmiljö där alla medansvariga kan känna sig trygga och må bra. Medansvariga som mår bra gör ett bra arbete och tar hand om koncernens kunder på ett bättre sätt. Engagemang, trygghet och kompetens inom sitt ansvarsområde skapar förutsättningar för att medansvariga ska kunna känna sig ansvariga för såväl sin egen som bolagets utveckling. Inom koncernen finns ett flertal specialister inom arbetsmiljö och under 2024 har det genomförts ett stort antal interna revisioner samt utbildningar med mera på byggarbetsplatser, fabriker och kontor. K-Prefab arbetar aktivt med säkerhet i det dagliga arbetet på våra produktionsanläggningar och vid montage. Hela koncernen har också haft en säkerhetsvecka med olika temautbildningar för samtliga medarbetare i syfte att öka både den praktiska kompetensen inom säkerhet och stärka säkerhetskulturen. För K-Fastigheter är de medansvarigas hälsa prioriterad. Alla medansvariga omfattas av ett årligt friskvårdsbidrag samt gemensamma kampanjer eller aktiviteter utöver olika personalaktiviteter på både koncern- och affärsområdesnivå. För medarbetarsamtal finns ett systematiserat arbete. Som koncern har K-Fastigheter över tid ett kontinuerligt behov av nya medansvariga samtidigt som en stark företagskultur bibehålls. Koncernen har väl implementerade rekryteringssystem med en kandidatdatabas bestående av ett stort antal intresserade kandidater. Det är viktigt att säkra inflödet av ny personal genom att söka brett och använda kompletterande sökkanaler utöver traditionell rekrytering. Detta görs genom bland annat intern kompetensutveckling, samarbete med olika rekryterare för spetskompetenser och samarbete med yrkes- och högskolor. Internrekrytering uppmuntras som ett led i att utveckla såväl koncernen som individen och vi har många goda exempel på personal som gjort interna karriärer både i chefs- och specialistroller inom samtliga affärsområden. K-Fastigheter utsågs för första gången av en extern part till Karriärföretag för 2024 och har även utsetts till detta för 2025.

Årsredovisning och hållbarhetsredovisning för K-Fastigheter AB (publ) 556742-2637

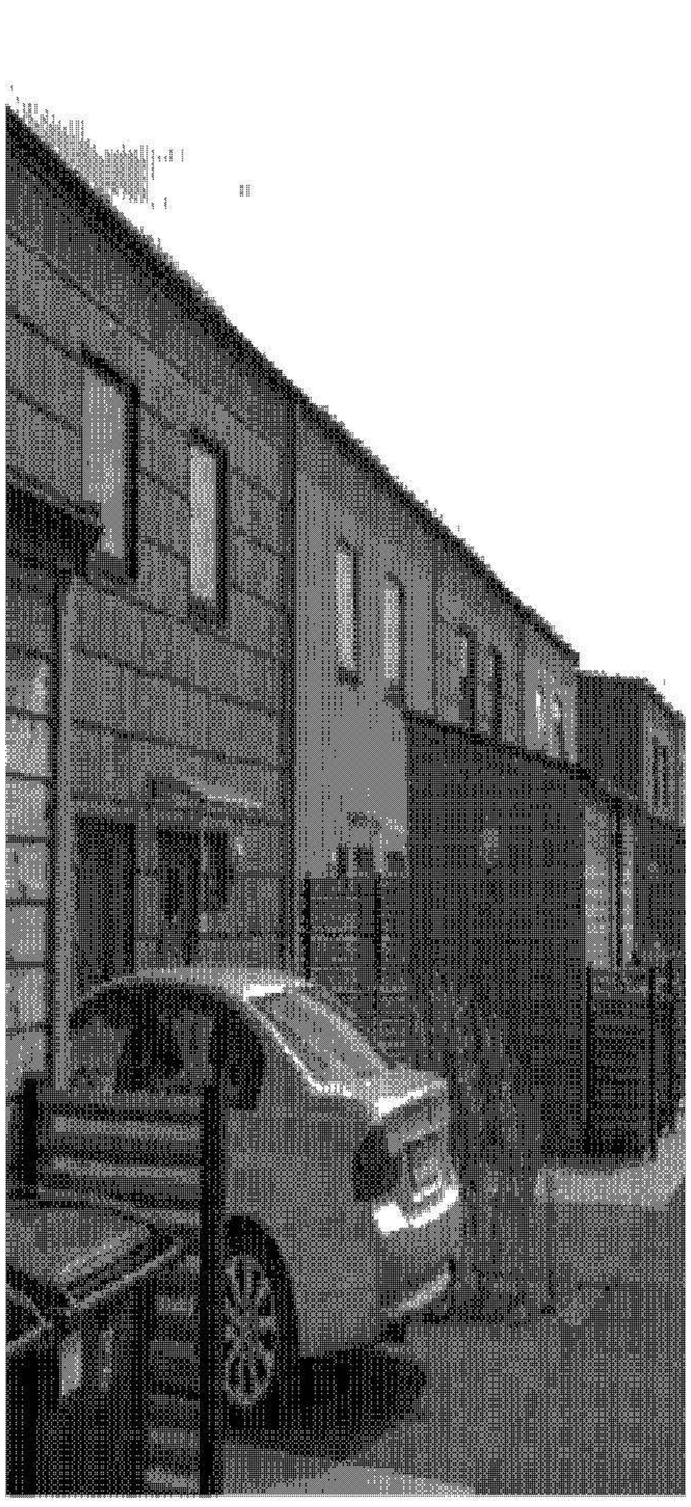
K-FASTIGHETERS KONCEPTHUS

K-Fastigheter arbetar med tre olika egenutvecklade koncepthus för hyreslägenheter samt ett för kommersiella lokaler, främst kontor. De tre modellerna för bostäder är Låghus, Lamellhus och Punkthus.

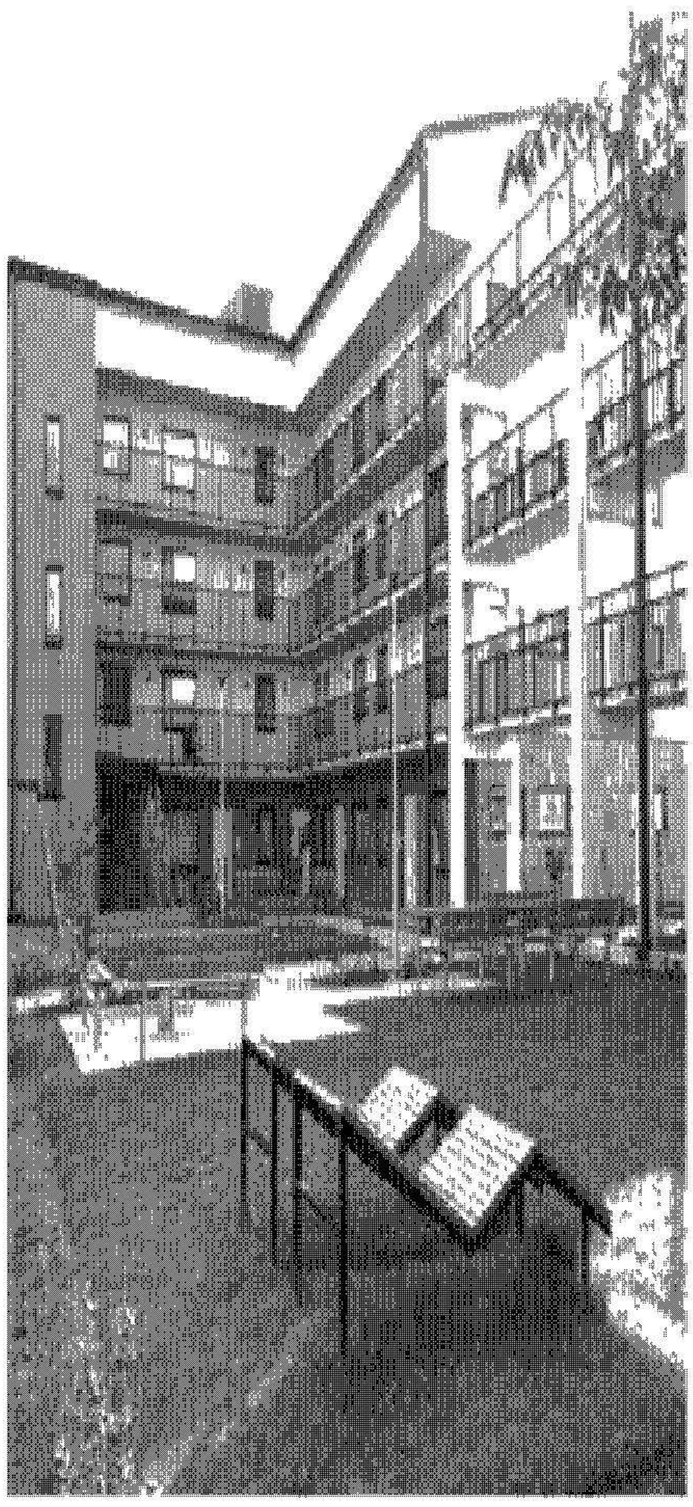
Modellen med Punkthus har vidareutvecklats och finns även i ett utförande kallat Punkthus Plus. Koncepthuset K-Kommersiellt är utvecklat tillsammans med dotterbolaget K-Prefab och den första byggnationen sker i Hässleholm och kommer bland annat innehålla huvudkontor för koncernen.

Genom att arbeta med standardiserade byggmetoder med hög grad av prefabricering uppnås en effektiv process samtidigt som samtliga modeller kan anpassas och kombineras efter de förutsättningar som råder på den aktuella platsen. Det standardiserade tänkandet ger också utmärkta möjligheter att arbeta med ständiga förbättringar och att vidareutveckla byggmetoderna. K-Fastigheter uppför dessa koncepthus både för egen förvaltning och till externa kunder. Genom att kombinera två eller tre husmodeller kan varierad bebyggelse uppnås på samma eller närliggande fastigheter och på så sätt nyttja byggrätter på ett optimalt sätt.

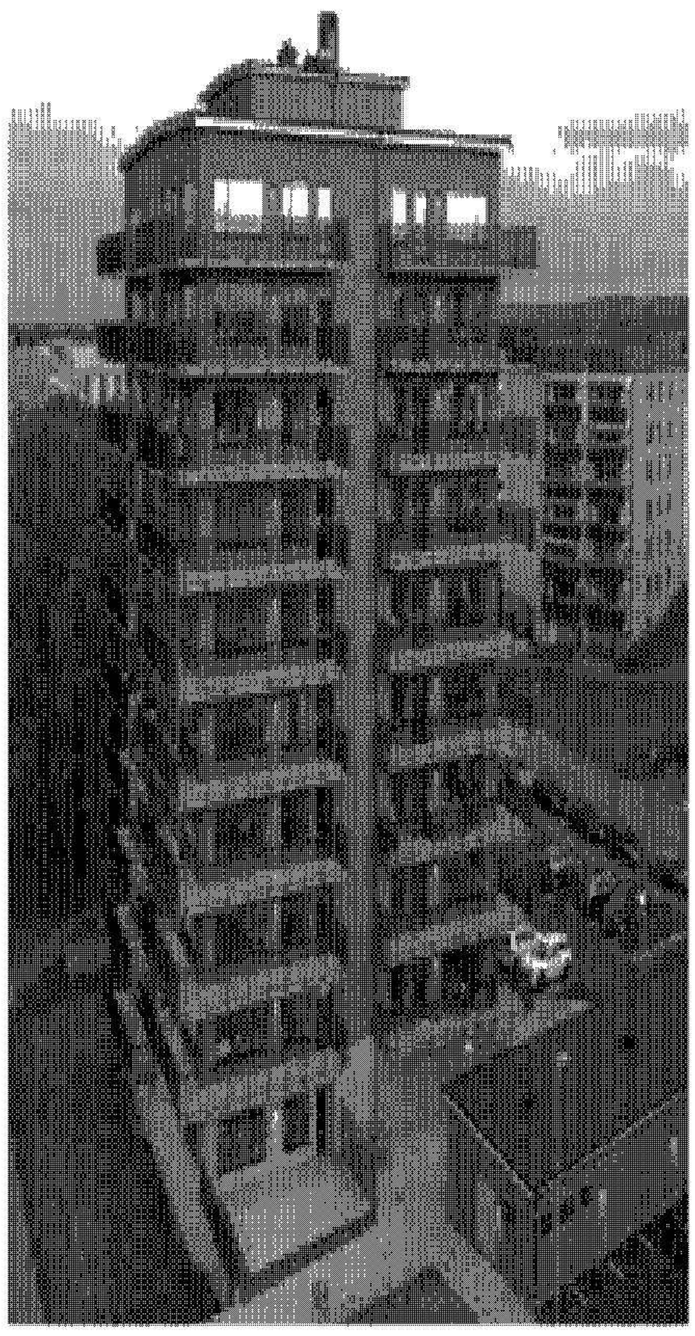
Läs mer om bolagets koncepthus och lediga bostäder i såväl ugproduktion som befintligt bestånd på www.k-fastigheter.se



LÅGHUS



LAMELLHUS

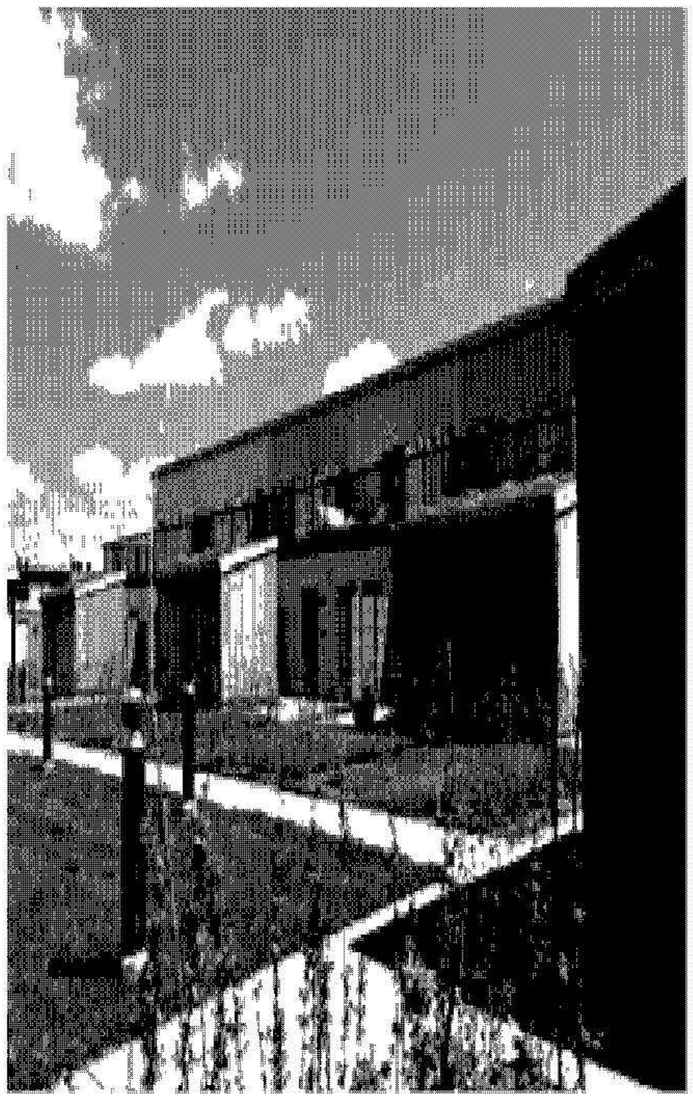


PUNKTHUS

Artikelnummer: 10 000 000 000

Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

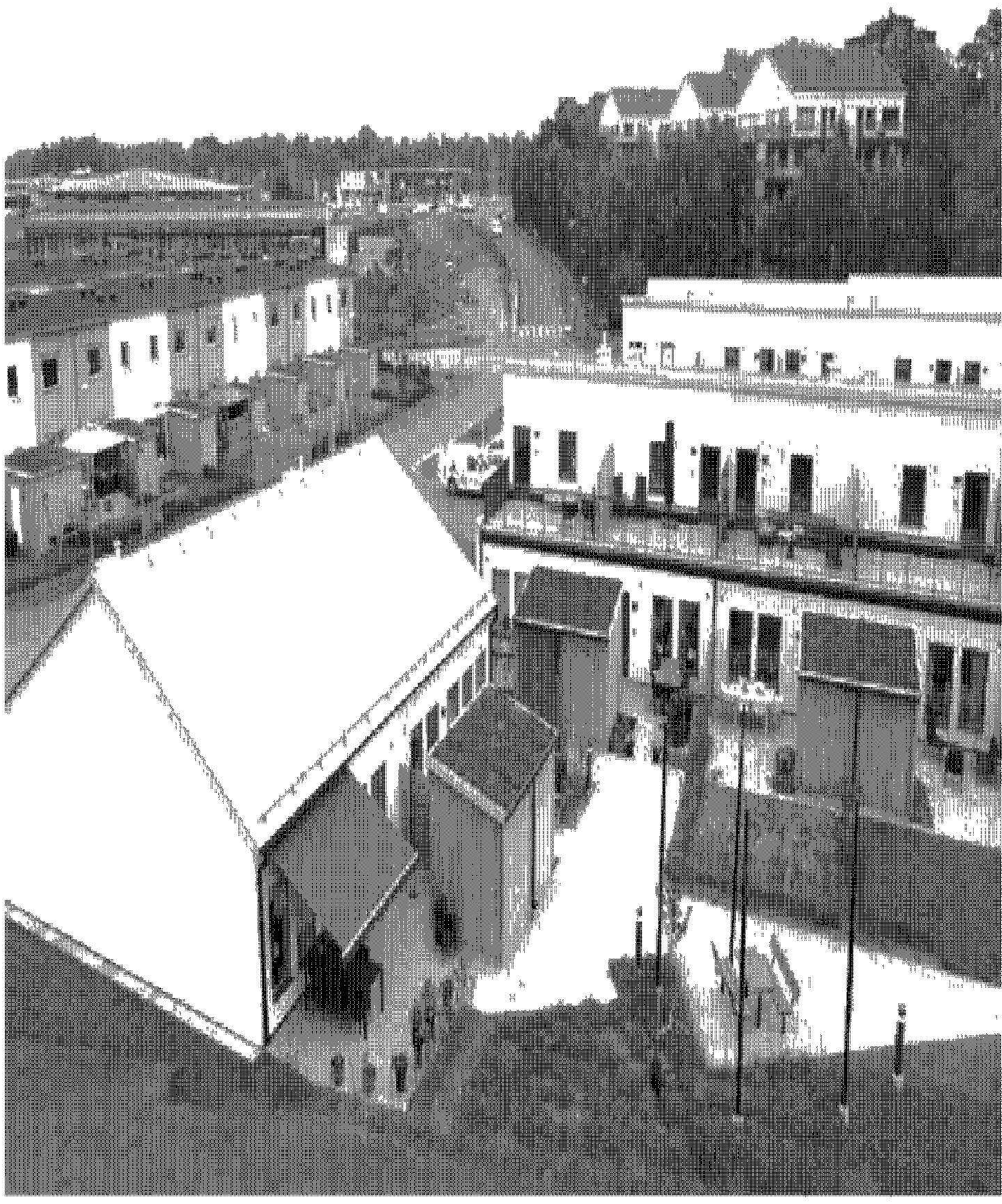
K-Fastigheters hus i en till tre våningar kan antingen uppföras som parhus eller radhus med lägenheter i ett eller två plan. Därutöver kan de placeras ovanpå varandra för att skapa tvåplanshus med loftgång. Lägenheter i låghus finns i storlekarna två rum och kök om 55 kvm, tre rum och kök om 68 kvm samt fyra rum och kök i två plan om 89 kvm med takterrass. Genom koncerninternt utvecklingsarbete har en huskropp där varje lägenhet har så lite fasadyta som möjligt uppnåtts i kombination med en attraktiv planlösning. Låghus lämpar sig väl för både barnfamiljer och personer som sålt ett ägt boende i form av en villa och söker ett högkvalitativt boende med egen uteplats och/eller takterrass. Placering sker lämpligen i villa- och radhusområden i städernas ytterområden.





Konstruktionsfakta:

Platta på mark med prefabstomme. Fasaden kan utföras i valfri kulör.



Lamellhus – Variation och yteffektivitet

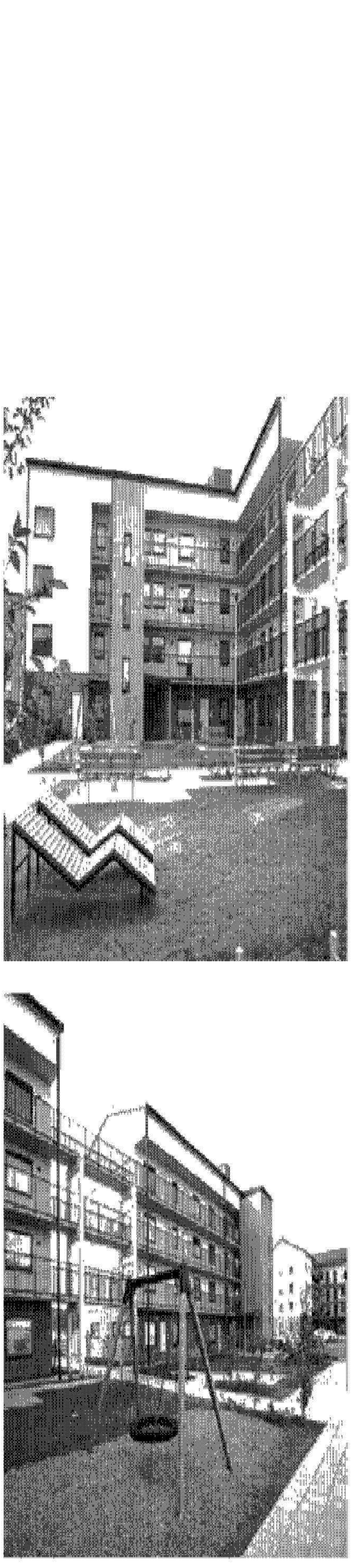
K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras med upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskonfigurationer om två rum och kök om 51 kvadratmeter respektive tre rum och kök om 68 kvadratmeter. Det finns även möjlighet att bygga både större och mindre lägenhetsalternativ. För att kunna möta marknadens efterfrågan samt på bästa sätt utnyttja specifika byggrätter har K-Fastigheter valt att göra Lamellhuset anpassningsbart i fråga om planlösningar, vilket ger möjlighet att exempelvis ha kommersiella lokaler i bottenplan och att lägga till underjordiska garage.

Vid utformningen av Lamellhuset har betydande fokus lagts på att åstadkomma en byggnad med ett högt antal kvadratmeter boyta i förhållande till fasadyta. Lamellhuset har väsentligt mindre fasadyta i förhållande till boyta än den genomsnittliga nyproducerade lägenheten i Sverige. I samband med uppförandet har detta betydelse såtillvida att en mindre fasad innebär lägre materialåtgång och färre arbetstimmar för uppförandet. I ett långsiktigt förvaltningsperspektiv medför en mindre fasadyta lägre underhållskostnader, men framförallt en mindre yta som exponeras mot kyla, vilket bidrar till att sänka byggnadens totala energiförbrukning.

Lamellhus med sina variationsmöjligheter och yteffektiva lägenheter lämpar sig väl för urbana lägen.

Konstruktionsfakta:

Bärande betongkonstruktion med bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong samt sandwichväggar i betong. Fasader kan ha olika material och därmed ges olika uttryck.





Punkthus och Punkthus Plus – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters Punkthus är kvadratiskt formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan: två lägenheter med två rum och kök om 62 kvadratmeter samt två lägenheter med tre rum och kök om 71 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvadratmeter i två väderstreck. Punkthuset är särskilt lämpat att uppföras på svårbebyggda byggrätter tack vare att bottenvåningen kan utformas i ett flertal olika utföranden. Bottenvåningen kan exempelvis vid kuperade markförhållanden byggas i suterräng och även varieras med olika typer av ytor som lokaler och återvinningsrum om lägenheter inte byggs i markplan. Punkthus lämpar sig primärt för byggnation i städernas ytterområden men passar även i mer urbana lägen.

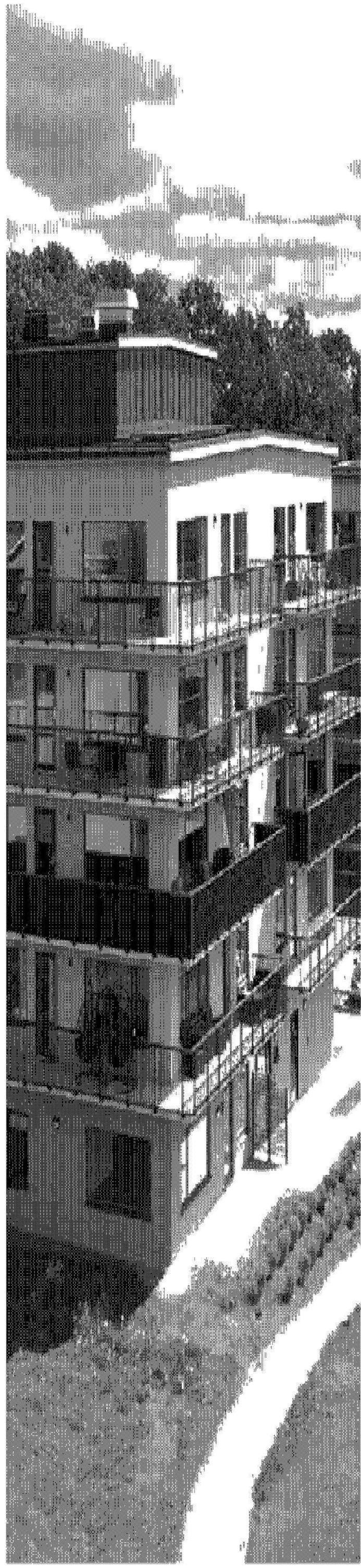
Punkthuset finns även i en vidareutveckling kallad Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt punkthus med sex lägenheter per plan och därför används även det tekniska begreppet "sexspännare". Punkthus Plus är en hybrid, ett hus som ger fler valmöjligheter, vilket inkluderar alternativet att byggas som ett fristående Punkthus samt att byggas ihop gavel mot gavel för att skapa en byggnation som visuellt påminner om K-Fastigheters Lamellhus.

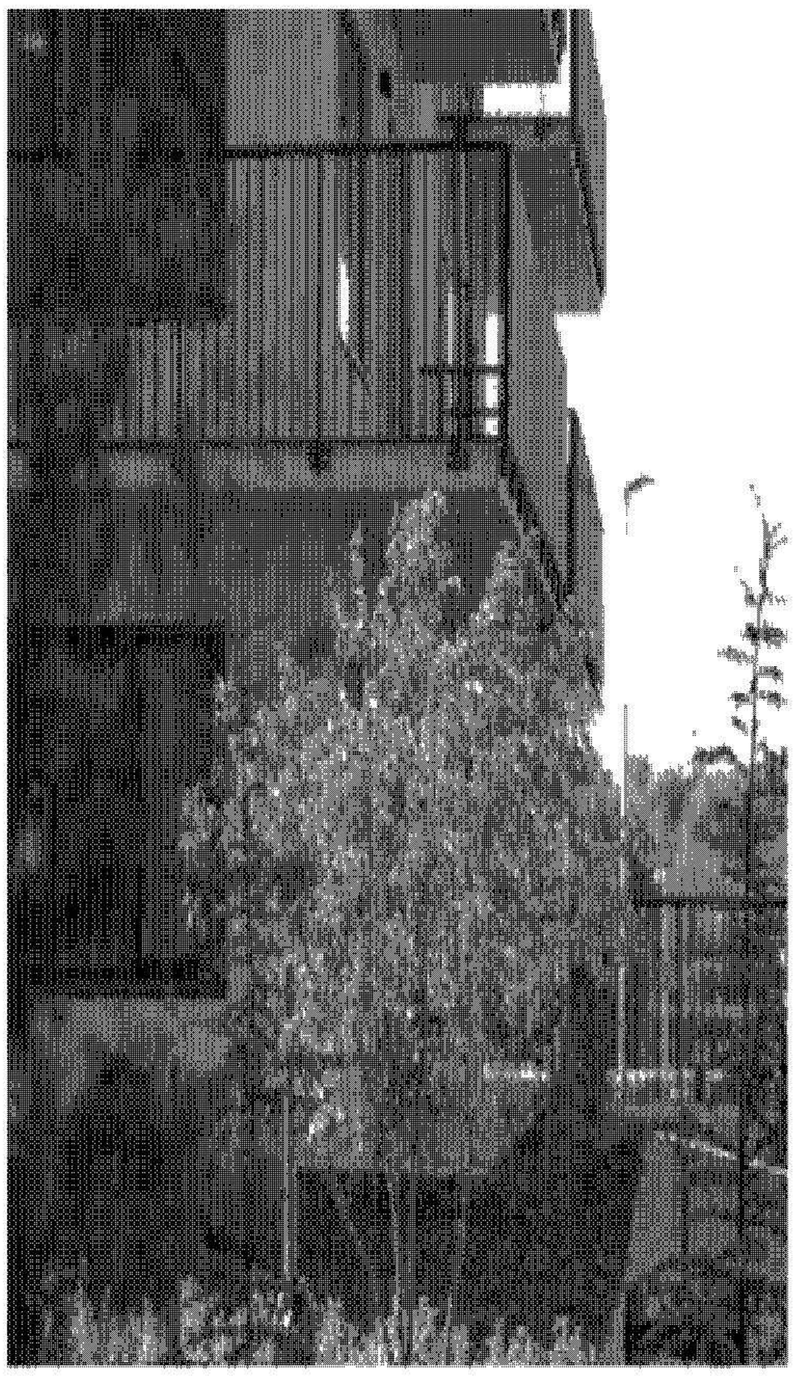
Punkthuset har utformats för långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning, vilket inkluderar dess väggkonstruktion som gör det möjligt att nå alla avloppsstammar från trappuppgången, i syfte att i framtiden kunna genomföra stambyten utan att hyresgäster behöver evakueras. Tack vare en innovativ konstruktion, hög prefabriceringsgrad och en balkongkonstruktion som gör byggnadsställningar överflödiga har Punkthuset en mycket tidseffektiv uppförandeprocess.

Konstruktionsfakta:

Konstruktion helt i betong med sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt bjälklag. Husets tak finns i tre alternativ: pulpettak, sadeltak och valmat tak. Fasaden kan utföras i valfri kulör och med flera alternativa balkongräcken.







K-Kommersiellt – För det moderna kontoret

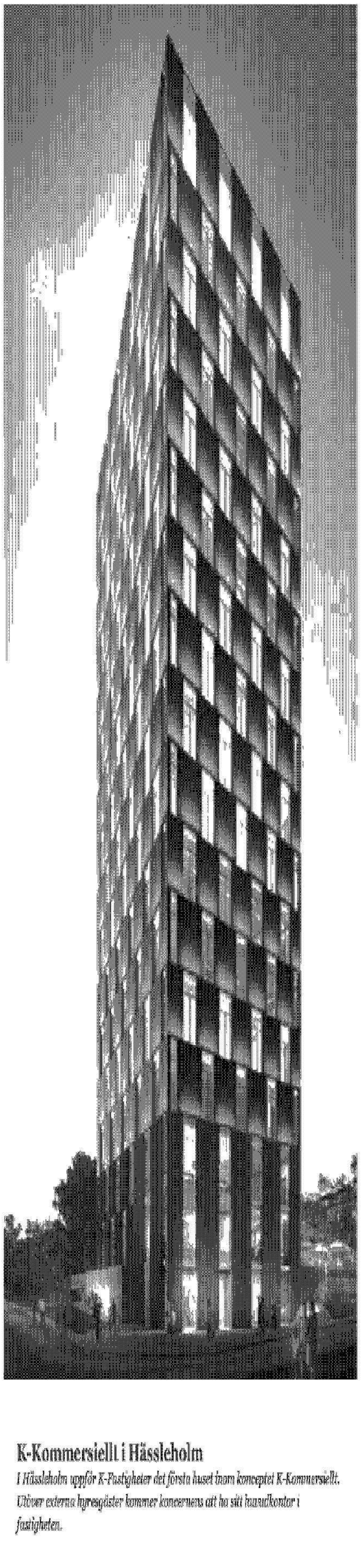
Koncernen har utvecklat ett fjärde koncepthus. Som komplement till bostadshusen har ett koncepthus för kommersiella lokaler kallat K-Kommersiellt tagits fram.

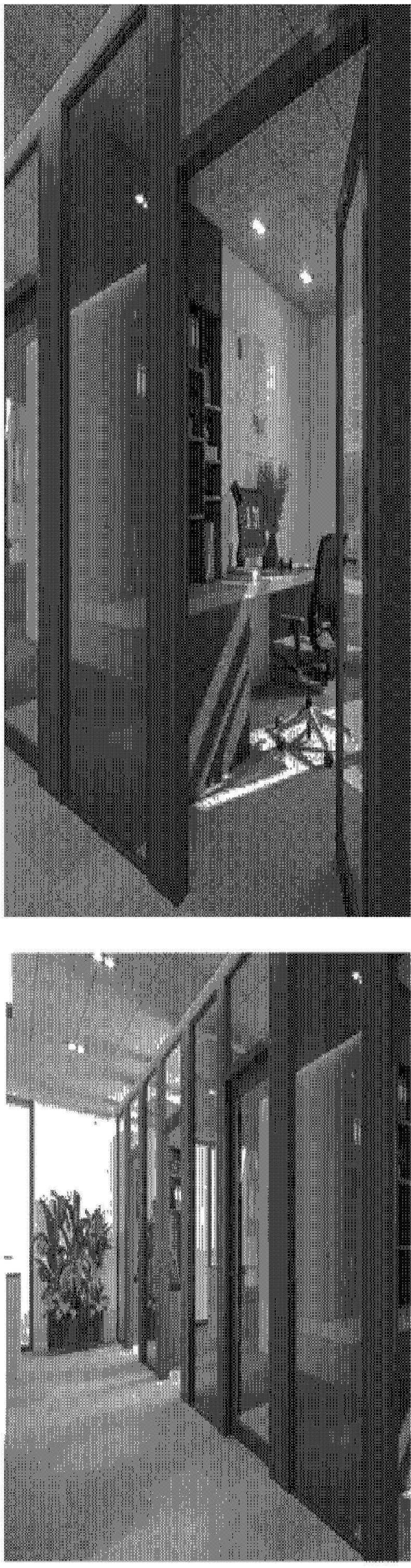
K-Kommersiellt är ett flervåningshus uppfört i prefabricerade betongelement. Planlösningen kan anpassas efter kundens önskemål till exempel med reception, restaurang, gym eller traditionella kontorsutrymmen tack vare den öppna planlösningen. Kontorsvåningarna kan anpassas till ett eller flera företag genom uppdelning av våningsplan vilket gör K-kommersiellt till en attraktiv lösning för både små och stora företag.

K-Kommersiellt byggs med en stabiliserande yttre och inre kärna där fyra väggelement tillsammans skapar en fönsteröppning som sträcker sig från golv till tak. Fasaden får ett modernt uttryck samtidigt som det ger fantastiskt ljusinsläpp på varje plan. Fasadens struktur kan användas som stabiliserande tack vare den prefabricerande betongens robusta egenskaper. Husets yttre kärna knyts till den inre kärnan som innehåller hiss, trappa och entré till våningsplanen. Våningsplanens uppbyggnad ger hög flexibilitet för antalet våningar vilket gör att K-Kommersiellt kan uppföras på många olika typer av byggrätter. Prefabriceringsgraden är hög då upprepningseffekten av lika betongelement är unik i branschen.

Konstruktionsfakta:

Platta på mark med intilliggande garage i två våningar. Sandwichelement i fasad, homogena bjälklag och homogena innerväggar, allt i betong. Taket är uppbyggt som isolerat, pappat låglutande tak. På detta läggs betongplattor som utgör ytan för takterrassen. Fasadfärg i valfri kulör.





K-Kommersiellt i Hässleholm

I Hässleholm uppför K-Fastigheter det första huset inom konceptet K-Kommersiellt. Utöver externa hyresgäster kommer koncernens att ha sitt huvudkontor i fastigheten.

K-FASTIGHETERS FASTIGHETSBESTÅND

Från och med 2024 förändrar vi redovisningen av fastighetsrelaterade nyckeltal så att 100 procent av fastighetsbeståndet tas upp i fastighetsrelaterade nyckeltal för delägda bolag som konsolideras i K-Fastigheters koncernredovisning och den procentuella ägarandelen tas upp i fastighetsrelaterade nyckeltal för delägda bolag som ej konsolideras i K-Fastigheters koncernredovisning. Per 31 december 2024 omfattas endast det delägda bolaget K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51 procent av K-Fastigheter och 49 procent av Kilenkrysset AB. Endast jämförelsetalen för Antal byggstartade lägenheter, Antal lägenheter i pågående byggnation och Antal lägenheter under projektutveckling har påverkats av ovan förändring.

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2024 av 116 helägda och 3 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter[1] fördelat på totalt 320 819 kvadratmeter bostäder och 38 201 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 17 koncerninterna pågående byggnationer, fördelat på 122 658 kvadratmeter bostäder respektive 921 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade K-Fastigheter 14 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 7 projekt där K-Fastigheter ännu inte hade tillträtt marken.

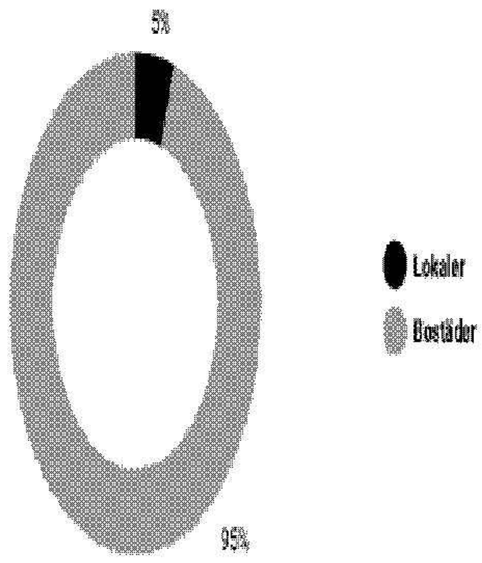
Av fastighetsbeståndet är 67 procent uppfört efter 2019 och totalt 90 procent efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Hyresvärdet uppgick per 31 december 2024 till 679,1 mkr och den kontrakterade hyran uppgick till 655,0 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 473,2 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 72 procent. För nyproducerade koncepthus ligger motsvarande potentiella överskottsgrad på ca 76 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 60 procent. 93 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 4 985 lägenheter under förvaltning vid årets utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 150 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 1 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 4 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Det delägda beståndet bestod per 31 december uteslutande av K-Fastigheters samarbete med Kilenkrysset, vilket omfattar ett samarbete om byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Nyköping, Strängnäs och Örebro. Det färdigställda beståndet omfattade per 31 december 2024 totalt 210 lägenheter i Nyköping och Strängnäs med ett marknadsvärde om 569,0 mkr och ett hyresvärde om 29,4 mkr. Vidare hade K-Fast Kilen vid årets utgång ca 650 lägenheter under projektutveckling och byggnation i Strängnäs och Örebro med ett totalt hyresvärde om 99,7 mkr. K-Fastigheter äger 51 procent av det delägda bolaget K-Fast Kilen AB, varför det samägda bolaget konsolideras i K-Fastigheters redovisning.

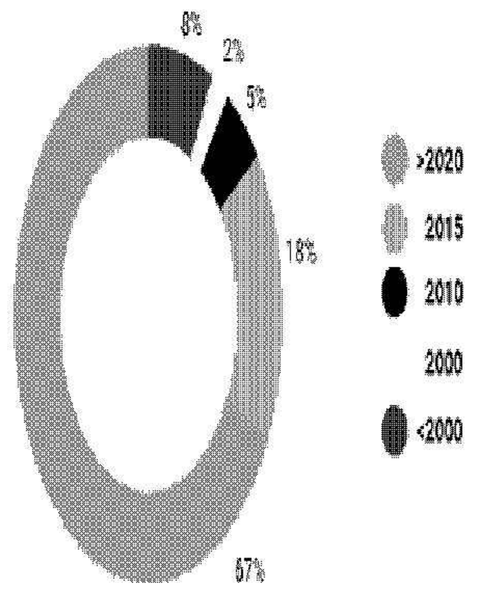
Vid årets utgång uppgick det bokförda värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter till totalt 12 636,8 mkr med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,44 procent. Det bokförda värdet på pågående nybyggnation uppgick till 2 312,7 mkr och obebyggd mark och byggrätter till 648,9 mkr. Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 6 172,5 mkr och drygt 5 700 mkr för fastigheter under pågående projektutveckling. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för pågående nybyggnation uppgick vid årets slut till 4,34 procent.

K-Fastigheters förvaltningsverksamhet indelas i tre regioner: Syd, Väst och Öst. 75 procent av fastighetsvärdet återfinns i region Syd, vilket omfattar Skåne och södra Småland. Region Väst omfattar Halland och Västra Götaland. Region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Per 31 december 2024 hade koncernen inga färdigställda fastigheter utanför Sverige.

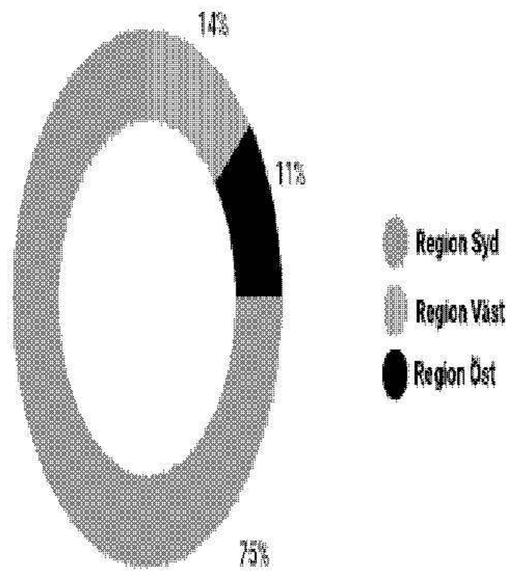
K-Fastigheters fastighetsvärde per kategori, %



K-Fastigheters fastighetsvärde per byggår, %



K-Fastigheters fastighetsvärde per geografi, %



Bokfört fastighetsvärde vid årets utgång (31 december 2024) uppgick till 12 636,8 mkr.

[1] *Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.*

Aktuell intjäningsförmåga

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och aktuell intjäningsförmåga inkluderar bedömningar och antaganden från 2025. Kontrakterad hyra avser kontraktsvärdet per balansdagen uppräknat till årstakt och hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. Kostnader avser budgeterade fastighetskostnader och kostnader för fastighetsadministration och central administration på årsbasis baserade på historiska utfall. Informationen omfattar inte bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och aktuella räntor (inklusive effekt av derivatinstrument) vid årets utgång. Information om pågående byggnationer och projektutveckling är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, 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 i bygginvesteringar av projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

Förväntad hyresutveckling och antal lägenheter

Information avseende aktuell intjäningsförmåga och framtida utveckling i hyresvärde och antal färdigställda lägenheter avser färdigställda förvaltningsfastigheter vid utgången av året med tillägg för de förvaltningsfastigheter som är under pågående nybyggnation vid utgången av året, vilka förväntas färdigställas under perioden 2025 till 2027. Projekt som inte byggstartats ingår ej.

Aktuell intjäningsförmåga uppdateras löpande i bolagets kvartalsrapporter.

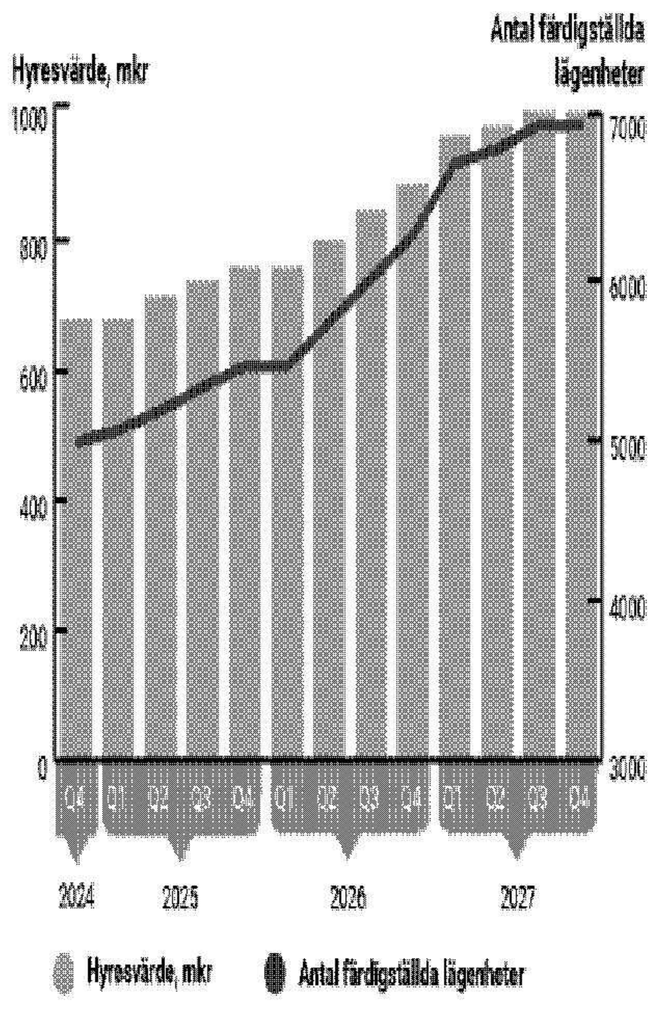
Aktuell intjäningsförmåga (mkr)

mkr	31 dec 2024	varav Syd	varav Väst+Öst	Pågående byggnation	varav Syd	varav Väst+Öst	Summa
Hyresvärde	679,1	515,3	163,8	320,5	67,3	253,1	999,6
Vakans	-24,1	22,8	1,3	-6,4	-1,3	-5,1	-30,6
Hyresintäkter	**655,0**	**492,5**	**162,5**	**314,1**	**66,0**	**248,1**	**969,0**
Driftskostnader	-105,0	-82,7	-22,3	-39,4	-8,0	-31,4	-144,5
Underhåll	-19,8	-16,0	-3,8	-6,0	-1,4	-4,6	-25,8
Fastighetsskatt/avgäld	-4,2	-3,8	-0,4	0,0	0,0	0,0	-4,2
Fastighetsadministration *	-52,8	-41,3	-11,5	-18,2	-3,4	-14,7	-70,9
Driftsöverskott	**473,2**	**348,6**	**124,6**	**250,5**	**53,1**	**197,4**	**723,7**
Central administration *	-17,5	-13,7	-3,8	0,0	0,0	0,0	-17,5
Räntenetto**	-269,6	-202,0	-67,6	-147,1	-27,9	-119,1	-416,7
Förvaltningsresultat	**186,1**	**132,8**	**53,2**	**103,4**	**25,2**	**78,2**	**289,5**
*Minoritetens andel av förvaltningsresultatet ****	3,6	0,0	3,6	10,7	0,0	10,7	14,3
Yta, tkvm	359,0	281,1	77,9	123,6	23,3	100,3	482,6
Fastighetsvärde	12 636,8	9 524,7	3 112,1	6 172,5	1 271,5	4 901,0	18 809,3
Räntebärande skulder	7 631,8	5 718,6	1 913,3	3 647,3	692,8	2 954,5	11 279,1

** Inklusive kostnader fastighetsadministration om 147 kr/kvm och centrala kostnader om 49 kr/kvm.*

***Inklusive räntekostnad med en snittränta om 3,53% för färdigställda förvaltningsfastigheter (inkl. ränteswappar) och 4,03% för förvaltningsfastigheter under byggnation.*

**** Avser per 31 december 2023 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.*



Kvartalsrapporter och årsredovisningar finns att beställa på K-Fastigheters hemsida.

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2024

Färdigställda förvaltningsfastigheter

		Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
Per geografi	**Lgh**	**Bostäder**	**Lokaler**	**Totalt**	**mkr**	**kr/kvm**	**mkr**	**kr/kvm**	**%**	**mkr**	**mkr**	**kr/kvm**	**mkr**	**kr/kvm**
Syd	3 929	253 407	29 036	282 443	9 535,2	33 760	516,4	1 828	95,5%	493,3	102,9	364	390,5	1 383
Väst	559	33 877	8 011	41 888	1 721,6	41 100	90,1	2 151	99,0%	89,2	14,4	343	74,8	1 787
Öst	498	33 535	1 154	34 689	1 380,0	39 782	72,6	2 092	99,8%	72,4	11,7	338	60,7	1 749
Totalt	**4 985**	**320 819**	**38 201**	**359 020**	**12 636,8**	**35 198**	**679,1**	**1 892**	**96,4%**	**655,0**	**129,0**	**359**	**526,0**	**1 465**
*varav delägda bolag**	*210*	*14 566*	*0*	*14 566*	*569,0*	*39 064*	*29,4*	*2 020*	*99,5%*	*29,3*	*4,4*	*304*	*24,9*	*1 706*

Pågående byggnation

		Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr**		
Per geografi	**Lgh**	**Bostäder**	**Lokaler**	**Totalt**	**mkr**	**kr/kvm**	**mkr**	**kr/kvm**	**Bedömd**	**Upparbetad**	**Bokfört värde**
Syd	420	26 832	632	27 464	1 512,5	55 072	79,4	2 890	1 298,4	684,1	711,7
Väst	417	24 583	289	24 872	1 316,0	52 911	68,8	2 768	964,1	322,1	472,8
Öst	1 141	71 243	0	71 243	3 344,0	46 938	172,3	2 418	2 562,6	1 278,8	1 610,0
Totalt	**1 978**	**122 658**	**921**	**123 579**	**6 172,5**	**49 948**	**320,5**	**2 593**	**4 825,2**	**2 285,0**	**2 794,5**
*varav delägda bolag **	*326*	*20 456*	*0*	*20 456*	*933,0*	*45 610*	*48,4*	*2 365*	*687,3*	*565,4*	*515,5*

Sammanställning

		Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde
		Bostäder	**Lokaler**	**Totalt**	**mkr**	**kr/kvm**	**mkr**	**kr/kvm**	**mkr**
Färdigställda förvaltningsfastigheter	4 985	320 819	38 201	359 020	12 636,8	35 198	679,1	1 892	12 636,8
Pågående nybyggnation	1 978	122 658	921	123 579	6 172,5	49 948	320,5	2 593	2 794,5
Pågående projektutveckling	1 893	125 853	800	126 653	5 693,4	44 953	317,9	2 510	139,0
Övrigt									46,1
Totalt	**8 856**	**569 330**	**39 922**	**609 252**	**24 502,7**	**40 218**	**1 317,4**	**2 162**	**15 616,5**

** Avser per 31 december 2024 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.*

*** Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 600,6 mkr.*

FINANSIERING OCH VÄRDERING

Finansiering

K-Fastigheters tillgångar utgörs primärt av bostäder belägna på ett flertal större orter i Öresundsregionen, Västra Götalands-, och Mälardalsregionerna. Verksamheten kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden då risken är spridd på ett stort antal kunder och relativt diversifierad geografi. Vidare är en hög andel av K-Fastigheters bostäder nyproducerade under de senaste tio åren. Sammantaget gör detta att K-Fastigheters tillgångar kan belånas högre än kommersiella fastigheter, fastigheter i mindre orter och/eller fastigheter i sämre skick.

Finanspolicy

K-Fastigheters finanspolicy stipulerar hur den finansiella verksamheten ska bedrivas och hur verksamheten regleras och följs upp utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende valutarisk, ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk (se not 22 Finansiella risker och Finanspolicyer i Förvaltningsberättelsen).

Finanspolicyn syftar till att fastlägga enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna inom koncernen i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Riktlinjerna ska ligga till grund för en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker, samtidigt som en långsiktigt god utveckling av finansnettot och en positiv effekt på koncernens resultat uppnås.

Finansiella mål

Övergripande begränsas koncernens finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tiden tryggar koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning. För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde har styrelsen fastställt följande finansiella mål:

- Soliditet på koncernnivå ska vara minst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,75 ggr.
- Skuldsättningsgrad får uppgå till maximalt 65 procent relativt koncernens samtliga tillgångar och skulder.

Dessa finansiella måltal motsvarar generellt även de så kallade finansiella kovenanter som koncernen är ålagd att följa och redovisa i enlighet med befintliga låneavtal.

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierade vid årets utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 10 317,3 mkr, varav 5 460,0 mkr klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter om 7 492,0 mkr, byggkrediter om 1 427,3 mkr, leasingskulder om 64,5 mkr samt rörelse- och förvärvskrediter om 1 333,2 mkr.

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,1 procent, belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,4 procent och soliditeten till 30,4 procent. Räntetäckningsgraden uppgick för året till 1,6 gånger.

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 11 697,7 mkr, varav 7 492,0 mkr avsåg finansiering av färdigställda

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 december 2024 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

	Ränteförfall		Kreditförfall	Swapförfall	
Löptid	**Belopp, mkr**	**Snittränta, %**	**Belopp, mkr**	**Belopp**	**Snittränta, %**
0–1 år	4 027,0	4,16%	5 046,8	300,0	1,29%
1–2 år	2 100,0	2,81%	1 836,1	2 100,0	1,29%
2–3 år	800,0	3,29%	1 215,4	800,0	1,72%
3–4 år	200,0	2,70%	0,0	200,0	1,12%
4–5 år	0,0		0,0	-	-
> 5 år	971,3	4,30%	0,0	1 221,3	2,72%
Totalt	**8 098,3**	**3,72%**	**8 098,3**	**4 621,3**	**1,47%**
*varav delägda bolag**	355,6		355,6	250,0	2,11%
varav forward-start				250,0	2,30%

**Avser per 31 december 2024 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.*

			Utfall	
Finansiella begränsningsmål	**Finansiella mål**	**Finansiell kovenant**	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,6	1,7
Soliditet, %	min. 30%	min. 25%	30,4%	30,3%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%		59,1%	60,2%

Kreditnyckeltal (exkl. bygg- och rörelsekrediter)	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**
Genomsnittlig räntebindning, år	1,8	3,5
Andel rörlig ränta, %	46%	9%
Total snittränta inkl. derivat, %	3,72%	3,22%
Total snittränta exkl. derivat, %	4,26%	5,47%
Total snittränta byggkrediter, %	4,92%	5,95%
Genomsnittlig kapitalbildning, år	1,1	2,8

Räntebärande skulder (mkr)	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	7 492,0	6 747,9
varav förfaller inom 12 månader	4 596,7	2 319,1
Byggkrediter	1 427,3	2 077,9
Rörelse- och förvärvskrediter	1 333,2	949,9
Säljarrevers	0,0	250,0
Leasingskulder	64,5	92,1
Totalt	**10 317,3**	**10 117,8**
varav kortfristiga	5 460,0	3 452,8

Kontrakterade limiter	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**
Byggkrediter	2 714,4	2 937,6
utnyttjade	1 427,3	2 077,9
Rörelse- och förvärvskrediter	1 491,3	1 096,3
utnyttjade	1 333,2	949,9

förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 4 596,7 mkr förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 714,4 mkr och rörelse- och förvärvskrediter om 1 491,3 mkr. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid årets utgång utnyttjade till 1 427,3 mkr respektive 1 333,2 mkr.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2024 till 1,1 år.

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swapportföljen nominellt till 4 621,3 mkr vid årets utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid årets utgång till 39,6 mkr. Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 1,8 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,72 procent inklusive effekter av räntederivat och 4,26 procent exklusive effekter av räntederivat. Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 4,92 procent. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 46 procent och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 37,3 mkr.

Värdering

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning.

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baserades under 2024 uteslutande på externa värderingar genom en kombination av avkastnings- och ortsprismetoden. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader, där 20 procent av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförts efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per 31 december 2024 har samtliga koncernens färdigställda fastigheter och fastigheter under byggnation värderats av extern oberoende värderare, NewSec Advise AB, i enlighet med RICS och IVSC:s rekommendationer i syfte att resultera i marknadsvärdet enligt den internationellt vedertagna definitionen framtagen av dessa organisationer.

Underlaget för värderingen utgörs i samtliga fall av information om fastighetens skick, hyreskontrakt, löpande driftskostnader, vakanser och planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster. En bedömning sker av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader och med hänsyn tagen till en normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter inhämtas från offentliga källor om fastigheternas markareal och detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.

Värdet på fastighetsbeståndet uppdateras kvartalsvis genom att befintliga värderingar uppdateras med aktuella hyror, vakanser samt marknadsdata från extern oberoende värderare, NewSec Advise AB, i form av nivåer på direktavkastning och drift- och underhållskostnader.

Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Avkastningsmetoden

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida förväntade kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio alternativt år femton beroende på om det är en äldre eller en nybyggda fastighet. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från faktiska intäkter och kostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer, drifts- och underhållsutbetalningar såväl som marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en långsiktig inflation om 2,0 procent (Riksbankens inflationsmål). Den kortsiktiga kostnadsinflationen antas minska från 2,0 procent 2024 till 1,0 procent för 2025. Motsvarande hyresinflation antas uppgå till 3,0 procent inför 2026 och därefter 2,0 procent efterföljande år.

Hyresinbetalningar

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. För 2025 har antagits en generell hyresökning om mellan 4,0 till 5,1 procent för bostäder med varmhyra och 3,5 till 4,5 procent för bostäder med kallhyra baserat på faktiskt aviserad hyra i det oförhandlade beståndet och på utfall alternativ förväntningar på utfall mellan marknadens parter i det förhandlade beståndet. Samtliga förändrade hyror för 2025 aviseras från januari. Hyresnivåer för kommersiella kontrakt uppskattas utifrån aktuell hyresnivå inklusive indexreglering, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som inflationsförväntningarna. Vid förhandsvärdering av pågående nybyggnation justeras hyresnivån vid färdigställande med framtida förväntad hyresinflation. Vakanser bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till en marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållskostnader

Bedömningen av utbetalningar för normal drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration, har gjorts med utgångspunkt i faktiskt utfall för aktuell fastighet alternativt fastighet med liknande konstruktion, samt Newsecs statistik och erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån eventuell underhållsplan, fastighetens skick samt pågående och planerade projekt.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, standard på bostäder/lokaler, kvaliteten på installationerna, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren har på det i fastigheten bundna kapitalet. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav för likartade fastigheter, vilket i praktiken härleds genom att inflationsanpassa det bedömda direktavkastningskravet.

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdigställda förvaltningsfastigheterna från 3,87 procent till 7,27 procent med ett totalt vägt snitt på 4,44 procent och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation från 4,14 procent till 4,79 procent med ett vägt snitt på 4,34 procent. Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler), hyresnivå samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var för färdigställda förvaltningsfastigheter 6,46 procent och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation 6,42 procent.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftsöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftsöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.



Ortsprismetoden

Ortsprismetoden baseras på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som kan anses utgöra jämförbara fastigheter. Metoden innebär att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad. Vid jämförelsen ska hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan fastighetsöverlåtelsen och tidpunkten för värderingen. Ortsprismetoden används primärt som stöd till avkastningsmetoden.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2024 31 dec	2023 31 dec
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig långsiktig inflation, %	2,00%	2,00%
*Kostnadsinflation närmaste året, * %*	1,00%	2,00%
Långsiktig hyresutveckling, % per år	2,00%	2,00%
*Hyresinflation närmaste året, * %*	3,00%	4,00%
Kalkylränta, %	6,45%	6,44%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	4,93%	4,26%
Kommersiella lokaler, %	5,71%	5,49%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,27%	0,26%
Kommersiella lokaler, %	4,75%	5,73%
Hyresvärde, kr/kvm	2 066	1 872
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	349	331

** 2025/2026*

Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde

	Bostäder		Kommersiellt	
Område	**Färdigställt**	**Nybyggnation**	**Färdigställt**	**Nybyggnation**
Syd	3,50-5,15%	4,05-4,35%	5,00-7,35%	5,00-6,00%
Väst	4,05-4,75%	4,05-4,75%	5,00-7,00%	5,50-6,20%
Öst	4,15-4,45%	4,10-4,35%	5,00-5,50%	5,00-6,00%
Danmark	-	4,65%	-	-

Kategori	Färdigställt	Nybyggnation
Bostäder	3,50-5,15%	4,05-4,75%
Kontor	5,35-7,20%	-
Butik	5,00-7,35%	5,40-6,20%
Restaurang	5,35-6,70%	-
Lager/industri	5,33-7,27%	-
Övrigt	5,00-6,99%	5,00-6,20%



Årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2024 Tibblum Group AB (publ) Org.nr 559249-4649

BOLAGSSTYRNING

K-Fast Holding AB är ett svenskt publikt aktiebolag vars B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan den 29 november 2019.



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Denna bolagsstyrningsrapport ingår inte i den formella årsredovisningen, utan utgör en egen rapport. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets revisor.

K-Fast Holding AB:s styrelse och ledning strävar efter att genom stor öppenhet underlätta för den enskilde aktieägaren att följa bolagets beslutsvägar samt att tydliggöra var i organisationen ansvar och befogenheter ligger. Detta omfattar upprätthållande av en effektiv organisationsstruktur, system för intern kontroll och riskhantering samt transparent intern och extern rapportering.

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats i enlighet med reglerna i årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). K-Fastigheter följer Koden, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och god sed på aktiemarknaden sedan noteringen vid Nasdaq Stockholm i november 2019. Koden bygger på principen "följ eller förklara". Det innebär att K-Fastigheter 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 som bolaget har valt i stället samt anger skälen för detta. Koden innebär även att viss information ska hållas tillgänglig på bolagets webbplats.

Det är styrelsens uppfattning att K-Fastigheter under 2024 har följt Koden med följande undantag: födelseår för styrelse redovisas inte då dessa uppgifter saknar betydelse för bedömning av kompetens och erfarenhet. Utbildning, styrelseuppdrag och arbetslivserfarenhet redovisas då de har betydelse för att bedöma kompetens och erfarenhet.

Bolagsordning

Bolagets företagsnamn är K-Fast Holding AB och bolaget är publikt (publ) med organisationsnummer 556827-0390. Bolagets styrelse har sitt säte i Hässleholms kommun. Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt via dotterbolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper, bedriva byggnadsrörelse samt därmed förenlig verksamhet. Ändring av bolagsordningen sker enligt aktiebolagslagens bestämmelser. Senaste ändringarna beslutades av bolagsstämman 2021. Bolagsordningen i sin helhet finns på www.k-fastigheter.com.

Struktur för bolagsstyrning

Bolagsstyrningens mål är att säkerställa att bolaget sköts på ett för aktieägarna så effektivt sätt som möjligt, men också att K-Fastigheter följer de regler som finns. Bolagsstyrningen syftar även till att skapa ordning och systematik för såväl styrelse som koncernledning. Genom att ha en tydlig struktur samt klara regler och processer kan styrelsen säkerställa att ledningens och medarbetarnas fokus ligger på att utveckla verksamheten för att därigenom skapa aktieägarvärde.

Styrelse och ledning strävar efter att företaget ska leva upp till de krav som myndigheter, Nasdaq Stockholm, aktieägare och andra intressentgrupper ställer på bolaget. Styrelsen följer också den debatt som förs i ämnet och bevakar de rekommendationer som olika aktörer, såsom Aktiemarknadsnämnden eller revisorer, utfärdar.

Bolagsstyrning inom K-Fastigheter utövas främst genom bolagsstämman och styrelsen. I ett vidare perspektiv omfattar frågorna även bolagsledningen, dess uppgifter samt kontroll- och rapporteringsfunktionerna inom koncernen.

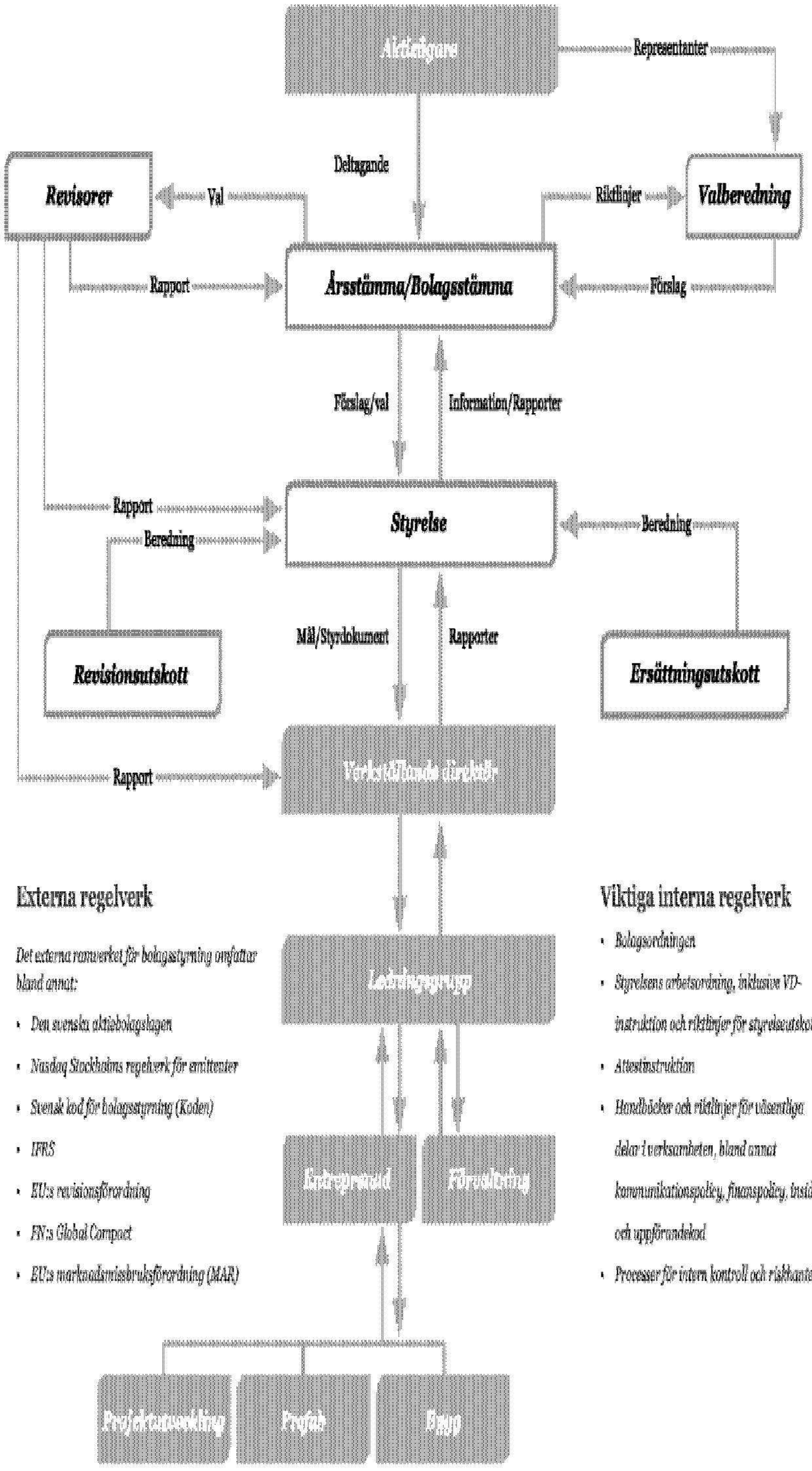
Det är aktieägarna i K-Fast Holding AB som ytterst fattar beslut om koncernens styrning. På bolagsstämman utser aktieägarna styrelse, styrelsens ordförande och revisorer, beslutar om ersättning till dessa samt beslutar om hur valberedning ska utses. Styrelsen ansvarar inför ägarna för koncernens organisation och förvaltning av koncernens angelägenheter. Aktieägarna utövar sitt inflytande genom bolagsstämman och extra bolagsstämmor.

Ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, bolagsordningen samt interna instruktioner och policydokument. Revisorerna rapporterar om sin granskning på bolagsstämman.



Aktieägares möjlighet att påverka

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i frågor som fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt fastställande av arvode till styrelseledamöter och revisorer. Styrelseledamöter tillsätts och entledigas enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen innehåller inga särskilda regler för detta.



Bolagsstämmor

Bolagsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår. Utöver bolagsstämma kan extra bolagsstämma sammankallas om bolagets styrelse, revisorer eller ägare till minst 10 procent av samtliga aktier i K-Fast Holding AB begär det.

Enligt K-Fast Holding AB:s bolagsordning sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats, www.k-fastigheter.com. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens industri.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver den svenska aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av på stämman företrädda aktier och avgivna röster.

Rätt att delta i bolagsstämma

Den som önskar delta i bolagsstämma ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman, dels anmäla sin avsikt att delta till K-Fastigheter senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till bolagsstämman. För att få delta i stämman måste den som låtit förvaltarregistrera sina aktier, utöver att anmäla sin avsikt att delta, låta registrera aktierna i eget namn så att vederbörande är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast fyra bankdagar före bolagsstämman. Aktieägare som inte är personligen närvarande vid bolagsstämma får utöva sin rätt vid stämman genom ombud eller, om styrelsen har beslutat om det, via poströst.

Externa regelverk

Det externa ramverket för bolagsstyrning omfattar bland annat:

- *Den svenska aktiebolagslagen*
- *Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter*
- *Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)*
- *IFRS*
- *EU:s revisionsförordning*
- *FN:s Global Compact*
- *EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)*

Viktiga interna regelverk

- *Bolagsordningen*
- *Styrelsens arbetsordning, inklusive VD-instruktion och riktlinjer för styrelseutskott*
- *Attestinstruktion*
- *Handböcker och riktlinjer för väsentliga delar i verksamheten, bland annat kommunikationspolicy, finanspolicy, insiderpolicy och uppförandekod*
- *Processer för intern kontroll och riskhantering*

Denna årsredovisning är upprättad av K-Fastigheter i svenska och har översatts till engelska. Vid eventuella skillnader mellan den svenska och den engelska versionen har den svenska versionen företräde.

Aktieägare som är personligen närvarande vid bolagsstämma, alternativt ombud för frånvarande aktieägare, får ha med sig högst två biträden.

Aktieägares initiativrätt

En aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid en bolagsstämma ska begära detta skriftligen hos K-Fastigheters styrelse. Ärendet tas upp vid bolagsstämman om begäran har kommit in till styrelsen senast en vecka före den tidpunkt då kallelse enligt aktiebolagslagen tidigast får utfärdas eller efter denna tidpunkt men i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till bolagsstämman.

Rösträtt

I K-Fast Holding AB finns aktier av två serier: A-aktier respektive B-aktier. En A-aktie berättigar ägaren till fem röster och en B-aktie till en röst. Såväl A-aktier som B-aktier berättigar ägarna till lika stor andel av bolagets tillgångar och vinst.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2024 till 245 993 168, fördelade på 22 500 000 A-aktier, motsvarande 112 500 000 röster, respektive 223 493 168 B-aktier, motsvarande 223 493 168 röster. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2024 till 335 993 168. B-aktierna representerade 66,5 procent av rösterna och 90,9 procent av aktiekapitalet.

Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sidorna 129-132.

Årsstämma 2024

Årsstämma hölls den 14 maj 2024 i Hässleholm. Utöver fysisk närvaro fanns möjlighet att poströsta. På stämman deltog eller företräddes sammanlagt 40 aktieägare motsvarande ca 93,1 procent av det totala antalet röster i bolaget. Protokoll fört vid årsstämman finns tillgängligt på bolagets webbplats. På stämman fattade aktieägarna beslut om bland annat följande:

- att inte lämna utdelning för verksamhetsåret 2023
- omval enligt förslag från valberedningen av Ulf Johansson, Christian Karlsson, Jacob Karlsson, Sara Mindus, Jesper Mårtensson och Erik Selin till styrelseledamöter och att utse Erik Selin till styrelsens ordförande för tiden fram till slutet av nästa årsstämma
- omval enligt förslag från valberedningen av Ernst & Young Aktiebolag som revisor för tiden fram till slutet av nästa årsstämma med huvudansvarig auktoriserad revisor Peter von Knorring
- styrelsearvode om 200 000 kr för påföljande mandatperiod för de styrelseledamöter som inte är anställda av K-Fastigheter. Erik Selin erhåller inte något styrelsearvode
- bemyndiga styrelsen att fram till årsstämman 2025, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om en eller flera nyemissioner med avvikelse från aktieägares företrädesrätt, om maximalt 25 000 000 nya aktier av serie B som motsvarar en tiondel av det totala antalet utgivna aktier i bolaget
- bemyndiga styrelsen att fram till årsstämman år 2025, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv av bolagets egna aktier av serie B med ett maximalt antal aktier som motsvarar en tiondel av det totala antalet utgivna aktier i bolaget.

Extra bolagsstämma 2024

En extra bolagsstämma hölls den 8 april 2024 i Hässleholm. Utöver fysisk närvaro fanns möjlighet att poströsta. På stämman deltog eller företrädes sammanlagt 30 aktieägare motsvarande ca 91,3 procent av det totala antalet röster i bolaget. Protokoll fört vid årsstämman finns tillgängligt på bolagets webbplats. På stämman fattade aktieägarna beslut om:

- att godkänna styrelsens förslag om en riktad nyemission avseende 842 000 aktier av serie B. Detta som en del av den riktade nyemission som styrelsen beslutade 13 mars 2024 om totalt 6 662 000 aktier av serie B i varav 5 820 000 aktier av serie B inrymdes i det mandat om nyemission som beslutades på ordinarie stämma 2023.

Årsstämma 2025

Årsstämma i K-Fast Holding AB äger rum den 21 maj 2025. Information om bolagsstämman publiceras på www.k-fastigheter.com.

Inför årsstämman 2025 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2024.

Valberedning

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 fattades beslut om principer för tillsättande av en valberedning. K-Fastigheters valberedning inför bolagsstämman 2025 har utsetts enligt dessa principer.

Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna vid utgången av tredje kvartalet året före årsstämman. Komplett beskrivning av principerna för tillsättande av och instruktion avseende valberedningen finns på bolagets webbplats, k-fastigheter.com.

Sammansättningen av valberedningen offentliggjordes genom separat pressmeddelande den 15 november 2024 samt på K-Fastigheters webbplats, där det även anges hur aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen.

Valberedningens uppgift är att bereda och lämna förslag till nästa bolagsstämma på ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt om arvode till ordföranden och övriga ledamöter. I valberedningens uppdrag ingår att utvärdera styrelsens arbete, i första hand utifrån den rapport som styrelsens ordförande lämnar till valberedningen. Valberedningen föreslår även val av revisorer och arvode till dessa.

Valberedningen inför årsstämman 2025

Namn / representerande	Andel av röster, 30 september 2024
Sharam Rahi / Erik Selin Fastigheter AB	37,1%
Stefan Alvarsson / Jacob Karlsson AB	36,2%
Olof Nyström * / Fjärde AP-Fonden	3,0%
Erik Selin, styrelseordförande i K-Fast Holding AB	

**Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen/ till i bolaget röstmässigt större aktieägare.*

Styrelsen ska ha en ändamålsenlig erfarenhet och kompetens för den verksamhet som bedrivs i K-Fast Holding AB för att kunna identifiera och förstå de risker som kan uppstå i verksamheten och de regelverk som reglerar verksamheten. Valberedningen ska beakta K-Fastigheters mångfaldspolicy, vilken följer punkt 4.1 i Koden, i sitt förslag gällande val av styrelseledamöter till styrelsen

Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. I enlighet med punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning ska bolagets styrelse 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 och en jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Utöver Erik Selin Fastigheter Aktiebolag och Jacob Karlsson AB, som vid tillfället för fastställande av rätt att utse ledamöter i valberedningen vardera representerade 37,1 respektive 36,2 procent av rösterna, finns inga ytterligare aktieägare som representerar mer än 10 procent av rösterna.

Externa revisorer

Enligt bolagets bolagsordning antagen den 19 maj 2021 ska bolagets stämma utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Bolagets revisorer utses för perioden intill slutet av nästa bolagsstämma.

Revisorn ska granska K-Fastigheters årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. K-Fast Holding AB är moderbolag i en koncern och K-Fastigheters revisor granskar koncernredovisningen samt koncernbolagens inbördes förhållanden. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse för koncern och moderbolag till bolagsstämman.

Det senaste revisorsvalet skedde på bolagsstämman den 14 maj 2024 då Ernst & Young AB omvaldes. Peter von Knorring är huvudansvarig revisor.

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöterna utses normalt av bolagsstämman för tiden intill slutet av nästa bolagsstämma. Enligt K-Fast Holding AB:s bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. I enlighet med Koden ska styrelsens ordförande utses av bolagsstämman. Högst en bolagsstämmovald styrelseledamot får arbeta i K-Fastigheters ledning eller i ledningen av dotterbolag. Majoriteten av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna ska vara oberoende i förhållande till K-Fastigheter och bolagsledningen. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till K-Fastigheter och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till K-Fastigheters större aktieägare. Mer information om bolagets styrelse finns på sidan 40-42.

Styrelsens ansvar

Styrelsen är bolagets näst högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för K-Fastigheters organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma K-Fastigheters ekonomiska situation. Styrelsen ska se till att bokföringen, medelsförvaltningen och K-Fastigheters ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Enligt Koden ingår det i styrelsens uppgifter att bland annat fastställa bolagets övergripande mål och strategi, tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktör, identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter, fastställa erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktigt värdeskapande förmåga, se till att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med, se till att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för bolagets verksamhet, säkerställa bolagets efterlevnad av interna riktlinjer, säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig.



Huvudansvarig revisor i K-Fastigheter sedan 2023.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR. Ingår i EY:s branschgrupp Real Estate, Hospitality and Construction (RHC).

Exempel på övriga större uppdrag: CA Fastigheter, Hyresbostäder i Norrköping, Telenor Sverige AB, Nimlas Group. Exempel på tidigare större uppdrag: Heimstaden, Heimstaden Bostad, Siemens Energy.

Peter von Knorring

Revisor i K-Fastigheter

Styrelsen 2024

Styrelsen har, sedan bolagsstämman 2 april 2019, bestått av sex ledamöter. Styrelsen är beslutsför om fler än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelseordföranden har utslagsröst vid lika röstetal. Styrelsen i K-Fast Holding AB består av personer som har bred erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen, juridik, affärsutveckling och finansiering. Ett antal av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag.

Samtliga styrelseledamöter har genomgått Nasdaq Stockholms utbildning för styrelse och ledande befattningshavare. Därefter erhåller styrelsen löpande information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

K-Fastigheters firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening samt en styrelseledamot och bolagets finanschef i förening. Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden.

Styrelsens arbetsordning

I sitt arbete följer styrelsen en skriftlig arbetsordning. Arbetsordningen fastställs årligen och reglerar bland annat funktioner och fördelning av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören respektive mellan styrelsen och dess olika utskott samt vissa procedurfrågor rörande sammankallande av styrelsesammanträden. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Styrelsens ordförande är ordförande i utskotten. Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa ordinarie sammanträden ska styrelsen sammankallas om styrelseordföranden anser att det behövs eller om en styrelseledamot eller den verkställande direktören begär det. I enlighet med aktiebolagslagen har styrelsen även fastställt en instruktion för den verkställande direktören, vilken innefattar en instruktion om såväl intern rapportering till styrelsen som bolagets externa rapportering till marknaden.

Revisionsutskott

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Ulf Johansson, Sara Mindus och Erik Selin. Erik Selin är ordförande och Sara Mindus är vice ordförande för utskottet.

Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll. Utskottet ska även granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revision.

Ersättningsutskott

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Ulf Johansson, Sara Mindus och Erik Selin. Erik Selin är ordförande för utskottet.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för styrelseledamöter, verkställande direktör och bolagsledningen, följa och utvärdera eventuella program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, samt följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare fastställda av bolagsstämman samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer.

Styrelsens ordförande

Av styrelsens arbetsordning framgår bland annat att ordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina skyldigheter. I detta ligger att organisera och leda styrelsens arbete samt skapa bästa möjliga förutsättningar för dess arbete. Dessutom ska ordföranden se till att styrelsens ledamöter löpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget och att nya ledamöter får lämplig introduktion och utbildning. Ordföranden ska stå till förfogande som rådgivare och diskussionspartner till verkställande direktören men också utvärdera dennes arbete samt redogöra för sin bedömning i styrelsen. Därutöver ankommer det på ordförande att se till att styrelsens arbete utvärderas årligen och att informera valberedningen om utvärderingen.

Vid årsstämman den 14 maj 2024 valdes Erik Selin till styrelsens ordförande. Styrelseordföranden deltar ej i den operativa ledningen av bolaget.

Styrelsens sammansättning, närvaro och ersättning

		Oberoende i förhållande till:		Närvaro			Ersättning
Namn	Invald	Bolaget och ledande befattningshavare	Större aktieägare	Styrelsemöte	Revisionsutskott	Ersättningsutskott	Styrelse- och utskottsmöten
Erik Selin, ordförande	2018	Ja	Nej	16 av 16	5 av 6	1 av 1	-
Ulf Johansson, ledamot	2019	Ja	Ja	16 av 16	6 av 6	1 av 1	200 000
Christian Karlsson, ledamot	2019	Nej	Nej	16 av 16	-	-	200 000
Jacob Karlsson, ledamot	2010	Nej	Nej	16 av 16	-	-	-
Sara Mindus, ledamot	2019	Ja	Ja	16 av 16	6 av 6	1 av 1	200 000
Jesper Mårtensson, ledamot	2018	Ja	Nej	15 av 16	-	-	200 000

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 genomfört 16 protokollförda sammanträden. Bolagets VD och/eller vVD och finanschef ska som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult ska adjungeras till styrelsemöten för att delta och föredra ärenden vid behov. Styrelseledamoten Christian Karlsson är styrelsens sekreterare.

Styrelsen behandlade vid sina möten de fasta punkter som, i enlighet med styrelsens arbetsordning, förelåg vid respektive styrelsemöte. Hit hör affärsläge, budget, delårsrapporter och årsbokslut.

Utöver de schemalagda mötena består styrelsens arbete av löpande ekonomisk uppföljning, utvärdering av strategi, rekommendationer kring ersättningsnivåer, förvärvsfrågor samt frågor kring redovisning och revision.

Styrelsen genomförde under december 2024 en utvärdering av sitt arbete. Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion kommer att tjäna som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta så välgrundade beslut som möjligt. Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i Koden.

Närvaro styrelsemöten

Se information på sidan 34.

Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör är Jacob Karlsson. Verkställande direktören sköter, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, den löpande förvaltningen i K-Fastigheter enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar.

Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den löpande förvaltningen och ska därför som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut. Den verkställande direktören ska också 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.

Den verkställande direktören är ett i förhållande till styrelsen underordnat bolagsorgan, och styrelsen kan också själv avgöra ärenden som ingår i den löpande förvaltningen. Den verkställande direktörens arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av en av styrelsen fastställd skriftlig VD-instruktion och styrelsen utvärderar löpande den verkställande direktörens arbete. För presentation av verkställande direktören se sidorna 40-41. För ersättning till verkställande direktören se sidorna 36-37.

Jäv

Styrelseledamot eller verkställande direktör får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och bolaget eller koncernen. Denne får inte heller handlägga fråga om avtal mellan bolaget och tredje man, om denne har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. Med avtal som avses ovan jämställs rättegång eller annan talan. Det åligger styrelseledamot eller verkställande direktör att i förekommande fall upplysa om en jävsituation skulle föreligga.

STYRELSEÅRET 2024

Kvartal 1

Möte 1, 18 januari 2024
- *Finansiering*

Möte 2, 15 februari 2024
- *Bokslutskommuniké 2023*

Möte 3, 23 februari 2024
- *Finansiering*

Kvartal 2

Möte 4, 9 april 2024
- *Kallelse till årsstämma*
- *Årsredovisning, hållbarhetsrapport och hållbarhetsrapport*
- *Strategi och affärsplan – nya mål*

Möte 5, 23 april 2024
- *Delårsrapport januari-mars 2024*
- *Affärsplan 2028*

Möte 6, 14 maj 2024
- *Konstituerande styrelsesammanträde*

Möte 7, 17 juni 2024
- *Finansiering*

Möte 8, 20 juni 2024
- *Finansiering*

Möte 9, 20 juni 2024
- *Finansiering*

Kvartal 3

Möte 10, 23 juli 2024
- *Delårsrapport januari-juni 2024*

Möte 11, 3 september 2024
- *Finansiering*

Möte 12, 25 september 2024
- *Finansiering*

Kvartal 4

Möte 13, 25 oktober 2024
- *Delårsrapport januari-september 2024*

Möte 14, 11 november 2024
- *Intern kontroll*
- *Riskhantering*
- *Policyuppföljning*
- *Fastställande av policydokument*
- *Projekt Ljung*
- *Finansiering*

Möte 15, 9 december 2024
- *Projekt Ljung*
- *Utvärdering av styrelsens och VD:s arbete*
- *Status CSRD-arbete*
- *Riskhantering*

Möte 16, 17 december 2024
- *Finansiering*

Document ID: 20250218-2-42-INT-2247
Signing Status: Signed
Document Fingerprint Id: 4ZZ4ZZ4ZZ

ERSÄTTNINGSRAPPORT

(K-Fast Holding AB avseende verksamhetsåret 1 januari 2024–31 december 2024)

K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") är ett publikt aktiebolag vars aktier av serie B är upptagna till handel vid Nasdaq Stockholm. Det ankommer på styrelsen i K-Fastigheter att upprätta förslag till årsstämman om riktlinjer för lön och annan ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör.

Med ersättning jämställs överlåtelse av värdepapper och upplåtelse av rätt att i framtiden förvärva värdepapper från bolaget. Riktlinjerna ska avse tiden från den stämma som fastställer dem.

Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer för ersättning när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställdes vid ordinarie bolagsstämma den 14 maj 2024. Riktlinjerna finns publicerade på K-Fastigheters webbsida, k-fastigheter.com/bolagsstyrning/ersättning/. Nya riktlinjer kommer att fastställas senast på bolagsstämman 2028.

Styrelsen i K-Fastigheter är skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en rapport över utbetald och innestående ersättning som omfattas av riktlinjerna.

Denna rapport beskriver hur riktlinjerna tillämpades under år 2024. Rapporten innehåller även information om K-Fastigheters ersättning till verkställande direktören och vice verkställande direktörer. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiet för svensk bolagsstyrnings Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

Total ersättning

Den totala ersättningen till varje enskild befattningshavare framgår av nedanstående tabell.

K-Fastigheters övergripande målsättning med verksamheten är att skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna. Värdeskapande mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. Detta ska ske genom att projektutveckla, bygga och förvalta hyresbostäder belägna på utvalda tillväxtorter och att verka lokalt nära sina samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där bolaget är etablerat, samt genom att samverka med aktörer inom samhällssektorn. Hållbarhet är en central del i K-Fastigheters affär där de prioriterade områdena är att bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i fastigheterna och att vara en ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och utvecklar sina medarbetare. För att främja bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet, och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna, ska bolaget erbjuda marknadsanpassad och konkurrenskraftig ersättning, men inte vara löneledande i förhållande till jämförbara företag.

Det är styrelsens bedömning att den totala ersättningen som omfattas av Riktlinjerna och som har utbetalats under räkenskapsåret är förenlig med Riktlinjerna.

Befattningshavare	Fast ersättning, kr	Rörlig ersättning, kr	Övrig ersättning, kr	Relativ andel fast och rörlig ersättning, %
Eric Selin, Styrelseordförande	-	-	-	-
Ulf Johansson, styrelseledamot	200 000	"	"	"
Christian Karlsson, styrelseledamot	200 000	"	"	"
Sara Mindus, styrelseledamot	200 000	-	-	-
Jesper Mårtensson, styrelseledamot	200 000	-	-	-
Jacob Karlsson, VD	2 441 076	-	184 092	-
Martin Larsson, vice VD	1 336 800	187 500	709 877	14%
Niclas Bagler, vice VD	805 819	"	251 898	

Ersättning från annat företag i koncernen

Ingen ersättning till någon befattningshavare har utbetalats från något annat företag inom samma koncern som K-Fastigheter.

Aktier och optioner

Inga aktier eller aktieoptioner har tilldelats eller erbjudits någon befattningshavare.

Återkrav av rörlig ersättning

Något återkrav vad avser rörlig ersättning har inte framställts.

Avvikelser från beslutsprocess

Styrelsen i K-Fastigheter har inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgift att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktör och ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut åtminstone vart fjärde år. Beslutsprocessen beskrivs i Riktlinjerna. Det har inte gjorts någon avvikelse från beslutsprocessen.

Avsteg från Riktlinjerna

Det har inte gjorts något avsteg från Riktlinjerna.

Synpunkter från bolagsstämman

Det har inte framförts några synpunkter i samband med en stämmobehandling av en tidigare rapport. Styrelsen har därför inte haft några sådana synpunkter att beakta.

Uppgifter i årsredovisningen

De uppgifter som avses i 5 kap. 40–44 §§ årsredovisningslagen (1995:1554) redovisas på sidan 72 i K-Fastigheters årsredovisning för år 2024.

Årlig förändring av ersättning

Den årliga förändringen av ersättningen till varje enskild befattningshavare, av bolagets resultat och av den genomsnittliga ersättningen i måttenheten heltidsekvivalenter för bolagets andra anställda under de fem senaste räkenskapsåren redovisas i det följande.

Styrelseledamöter [1]

VD och vice VD

Erik Selin [2]

kr	2024	2023	2022	2021	2020
Fast ersättning	0	0	0	0	0
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Jesper Mårtensson [5]

kr	2024	2023	2022	2021	2020
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Ulf Johansson [3]

kr	2024	2023	2022	2021	2020
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Jacob Karlsson [7]

kr	2024	2023	2022	2021	2020
Fast ersättning	2 441 076	2 424 000	1 215 487	1 207 606	1 219 411
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	184 092	143 196	142 827	191 778	170 302

Christian Karlsson [4]

kr	2024	2023	2022	2021	2020
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Martin Larsson [8]

kr	2024	2023	2022	2021	2020
Fast ersättning	1 336 800	1 347 540	1 055 042	1 097 423	928 747
Rörlig ersättning	187 500	150 000	190 000	0	150 000
Övrig ersättning	709 877	408 166	390 388	372 888	346 382

Sara Mindus [3]

kr	2024	2023	2022	2021	2020
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Niclas Bagler [9]

kr	2024	2023	2022	2021	2020
Fast ersättning	805 819	0	0	0	0
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	251 898	0	0	0	0

K-Fastigheters resultat

Den årliga förändringen av K-Fastigheters resultat under de fem senaste räkenskapsåren redovisas i följande tabell.

mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Årets resultat	74,8	-398,1	907,4	1 044,4	474,5

Genomsnittlig ersättning för K-Fastigheters andra anställda

Den årliga förändringen av den genomsnittliga ersättningen i måttenheten heltidsekvivalenter för K-Fastigheters andra anställda under de fem senaste räkenskapsåren redovisas i följande tabell

kr	2024	2023	2022	2021	2020
Genomsnittlig ersättning	488 473	472 780	455 426	422 126	498 951

1 Beslut om arvode till styrelseledamöter fattas av bolagsstämman.
2 Valdes till styrelseordförande vid årsstämman 2019.
3 Valdes till styrelseledamot vid årsstämman 2019.
4 Valdes till styrelseledamot vid årsstämman 2019.
5 Valdes till styrelseledamot vid årsstämman 2019.
6 Valdes till ordförande år 2018 och omvaldes som styrelseledamot vid årsstämman 2019.
7 VD och styrelseledamot.
8 Vice VD sedan 2019. Anställdes år 2018.
9 Vice VD sedan 2024. Anställdes 1 juni 2024.

INTERN KONTROLL OCH RISKBEDÖMNING

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i K-Fastigheters system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Koden. Styrelsen ska bland annat tillse att K-Fastigheter har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av K-Fastigheters verksamhet och de risker som bolaget och dess verksamhet är förknippade med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att K-Fastigheters operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på börsnoterade bolag efterlevs. Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen som även omfattar riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. I syfte att skapa och vidmakthålla en fungerande kontrollmiljö har styrelsen antagit ett antal policyer och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen. Dessa utgörs huvudsakligen av styrelsens arbetsordning, instruktioner för den verkställande direktören, instruktioner för av styrelsen inrättade utskott och instruktioner för finansiell rapportering.

Styrelsen har också antagit en särskild attestordning samt en finans-policy. K-Fastigheter har även en ekonomihandbok som innehåller principer, riktlinjer och processbeskrivningar för redovisning och finansiell rapportering. Styrelsen har vidare inrättat ett revisions-utskott som har till huvudsaklig uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering, att övervaka effektiviteten i K-Fastigheters interna kontroll, internrevision (i den mån sådan funktion inrättas) och riskhantering, samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet.

Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt K-Fastigheters vice VD och finanschef, som rapporterar löpande till styrelsen i enlighet med fastställda instruktioner. Koncernens ekonomiavdelningar spelar en betydelsefull roll vad gäller tillförlitlig finansiell information. De är ansvariga för en fullständig, korrekt och i tid lämnad finansiell rapportering. Koncernekonomichefen rapporterar till bolagets vice VD och finanschef, som i sin tur rapporterar till den verkställande direktören och styrelsen.

Förutom den interna uppföljningen och rapporteringen, rapporterar K-Fastigheters externa revisorer under verksamhetsåret till verkställande direktören och styrelsen. Revisorernas rapportering ger styrelsen en god uppfattning och ett tillförlitligt underlag avseende den finansiella rapporteringen i årsredovisningen.

Behov av internrevision

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. K-Fastigheter har en relativt liten organisation där administrationen sköts från bolagets kontor i Hässleholm. Bolagsledningen följer kontinuerligt upp resultat- och balansräkning. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

I riskbedömningen ingår att identifiera och utvärdera risken för väsentliga fel i K-Fastigheters verksamhetsprocesser, vilket bland annat omfattar redovisningen och rapporteringen på koncern- och dotterbolagsnivå. Riskbedömning görs löpande och enligt fastställda riktlinjer med fokus på bolagets väsentliga verksamhetsprocesser. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera bolagets risksituation varefter styrelsen gör en årlig genomgång av risksituationen.

Kontrollaktiviteter syftar till att identifiera och begränsa risker. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljning av bolagsledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter samt genom granskning och uppföljning av bolagets policyer och styrdokument. Kontrollaktiviteter följs upp och dokumenteras på process- och rollnivå genom en av bolaget utvecklad webb-applikation, benämnd IKV (Internt Kontroll-Verktyg). IKV säkerställer att K-Fastigheters medarbetare i sin specifika roll får tillgång till relevant information (och kunskap) vid rätt tidpunkt för att kunna genomföra stipulerad kontrollaktivitet, samt att uppföljning kan ske på ett systematiskt sätt för att säkerställa att kontrollsystemet upprätthålls. De koncernövergripande riktlinjerna för intern kontroll följs upp under året inom samtliga affärsområden och centrala enheter, dels genom löpande översyn av väsentliga processer, dels genom IKV för intern kontroll, varefter avrapportering sker till styrelsen.

Enhetliga redovisnings- och rapportinstruktioner tillämpas av samtliga enheter inom K-Fastigheter.

Information och kommunikation

K-Fastigheter har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja riktigheten av den finansiella rapporteringen och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer och instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen gjorts tillgängliga och är kända för berörda medarbetare. Styrelsen får ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från möten och rapporter från bolagets revisorer.

K-Fastigheter säkerställer att alla medarbetare tar del av de policyer och instruktioner som är relevanta för deras arbete i bolaget. Sådana policyer innefattar bland annat lagar och regler som är tillämpliga avseende bolagets informationsgivning och de särskilda krav som ställs på personer som är aktiva i ett börsnoterat bolag rörande exempelvis insiderinformation och -handel. För att förhindra marknadsmissbruk har K-Fastigheter etablerat rutiner för ändamålsenlig hantering och begränsning av spridning av information som ännu inte har offentliggjorts till allmänheten.

K-Fastigheters verkställande direktör har på uppdrag av styrelsen det övergripande ansvaret för att hantera frågor rörande insiderinformation och styrelsen har utsett bolagets vice VD och finanschef som ansvarig för förandet av insiderförteckningar. För att koordinera och besluta i frågor rörande bedömning av eventuell insiderinformation har bolaget en insiderkommitté bestående av VD, vice VD och finanschef, IR-ansvarig samt styrelseledamot Christian Karlsson.

K-Fastigheters IR-funktion leds och övervakas av bolagets vice VD och finanschef och bolagets kommunikations- och IR-ansvarige. De huvudsakliga uppgifterna för IR-funktionen är att stödja den verkställande direktören och de ledande befattningshavarna i förhållande till olika intressenter, främst kapitalmarknadens aktörer. IR-funktionen arbetar även, tillsammans med den verkställande direktören, med att förbereda K-Fastigheters finansiella rapporter, bolagsstämmor, kapitalmarknadspresentationer och övrig regelbunden rapportering.

Styrelsen har fastställt en kommunikationspolicy som anger vad som ska kommuniceras, av vem samt på vilket sätt informationen ska utges för att säkerställa att den externa informationen blir korrekt och fullständig. Dessutom finns instruktioner för hur den finansiella informationen ska kommuniceras mellan ledning och övriga medarbetare. En förutsättning för korrekt informationsgivning är även goda rutiner kring informationssäkerhet.

Finansiell information lämnas i form av:

- delårsrapporter och bokslutskommuniké, vilka publiceras som pressmeddelanden
- årsredovisning
- pressmeddelanden som K-Fastigheter är skyldigt att offentliggöra enligt tillämplig lag eller Nasdaq Stockholms regelverk
- presentationer och telefonkonferenser för finansanalytiker, investerare och media i anslutning till att bokslutskommuniké och delårsrapporter publiceras
- möten med analytiker och investerare

Samtliga finansiella rapporter, presentationer och pressmeddelanden publiceras på bolagets webbplats, www.k-fastigheter.com, i direkt anslutning till offentliggörandet.

Uppföljning

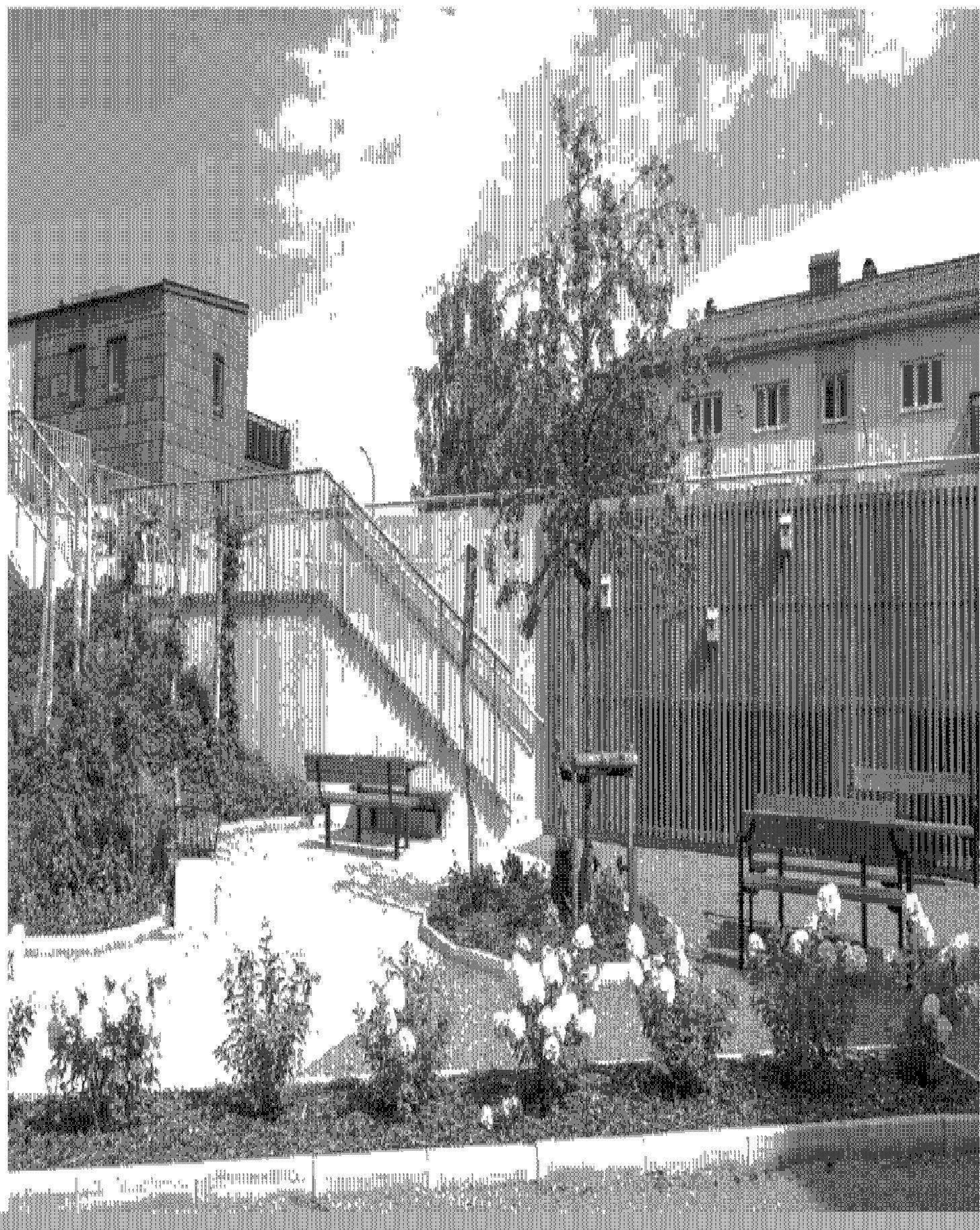
Efterlevnaden och effektiviteten i de interna kontrollerna följs upp löpande genom K-Fastigheters verktyg för intern kontroll.

Verkställande direktören tillser att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av dess resultat och ställning samt information om viktiga händelser, såsom utvecklingen i enskilda projekt. Verkställande direktören avrapporterar också dessa frågor till styrelsen.

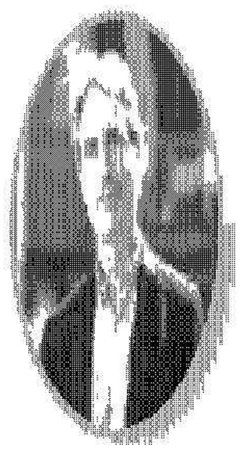
Styrelsen och revisionsutskottet går igenom årsredovisning och kvartalsrapporter och genomför finansiella utvärderingar i enlighet med fastställd plan. Revisionsutskottet följer upp den finansiella rapporteringen samt andra närliggande frågor och diskuterar regelbundet dessa frågor med de externa revisorerna.

Visselblåsarfunktion

K-Fastigheter har en visselblåsarfunktion för rapportering av missförhållanden. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för alla medarbetare via K-Fastigheters intranät och hemsida. För att säkerställa anonymitet och korrekt hantering av informationen administreras funktionen av en extern part. Visselblåsarfunktionen är även öppen för externa parter för rapportering av missförhållanden.



STYRELSE



Erik Selin

Styrelseordförande sedan 2018. Ordförande i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

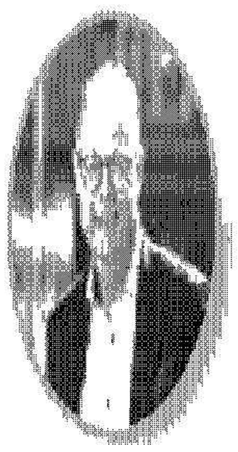
Utbildning: *Gymnasieutbildning med ekonomisk inriktning.*

Övrig erfarenhet: *Erik Selin har över 25 års erfarenhet från fastighetsbranschen, där han grundat och byggt upp bland annat Erik Selin Fastigheter AB och Fastighets AB Balder.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot i och VD för Fastighets AB Balder, styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, Narion Bank och Swedish Logistic Property AB. Styrelseledamot i Hexatronic Group AB och I.A. Hedin Bil AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *11 250 000 A-aktier och 68 570 000 B-aktier.*

Oberoende: *Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning, dock inte i förhållande till större aktieägare.*



Ulf Johansson

Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Utbildning: *Civilekonomexamen vid Uppsala Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Ulf Johansson har sedan början av 1990-talet arbetat som CFO vid bolag som Diligentia International, Asticus, Platzer Fastigheter, Fastighets AB Balder och Stena Fastigheter.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot i Stenvalborg Konsult AB och GUL Förvaltning AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *57 000 B-aktier.*

Oberoende: *Oberoende såväl i förhållande till bolaget och bolagets ledning som i förhållande till större aktieägare.*



Christian Karlsson

Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: *Juris kandidatexamen vid Lunds Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Advokat, delägare och styrelseordförande vid Advokatfirman VICI.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Advokat, delägare och styrelseordförande i Advokatfirman VICI AB. Styrelseordförande i Björkhunda Invest Sverige AB, Björkhunda Service AB, Vitsjöluft Ventilation AB samt plus four golf AB. Styrelseledamot i Sparbanken Skåne AB. Styrelsesuppleant i Betongtekmik i Västervik AB, BL Fastighetstjänst AB samt PCG Invest AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *31 254 B-aktier.*

Oberoende: *Beroende såväl i förhållande till bolaget och bolagets ledning som i förhållande till större aktieägare.*



Sara Mindus

Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

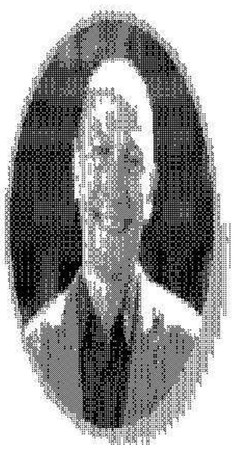
Utbildning: *Juris kandidatexamen samt civilekonomexamen vid Stockholms Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Sara Mindus har 20 års erfarenhet inom affärsjuridik från Advokatfirman Vinge och som delägare i Hannes Snellman Advokatbyrå.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot och verkställande direktör i Sara Mindus AB. Styrelseledamot i Besqab AB (publ), TF Bank AB (publ), Dreams AB, Colibri Ventures AB, Duco Förvaltning AB och Faboss Invest AB. Styrelsesuppleant i ett flertal bolag i Mindustri-koncernen.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *1 875 000 B-aktier.*

Oberoende: *Oberoende i såväl förhållande till bolaget och bolagets ledning som i förhållande till större aktieägare.*



Jesper Märtensson

Styrelseledamot sedan 2018.

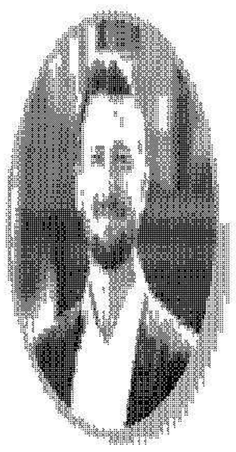
Utbildning: *Ekonomie magisterexamen vid Göteborgs Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Jesper Märtensson har verkat i fastighetsbranschen i drygt 20 år från befattningar såsom Head of Business Development & Finance i Erik Selin Fastigheter AB, CFO i SveaReal AB och Key Account Financial Manager i Newsec Asset Management.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseordförande i T-Byggen Sverige AB och Frenbo AB. Styrelseledamot i ett flertal bolag i koncernen Erik Selin Fastigheter Aktiebolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *385 000 B-aktier.*

Oberoende: *Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning, dock inte i förhållande till större aktieägare.*



Jacob Karlsson

Grundare av K-Fastigheter. Koncernchef och styrelseledamot sedan 2010 och VD.

Utbildning: *Fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Innan Jacob Karlsson grundade K-Fastigheter var han placeringsrådgivare hos Länsförsäkringar.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot i Mjöbäcks Entreprenad AB, Novum Samhällsfastigheter AB, Duco AB och Swedish Logistic Property AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *11 250 000 A-aktier och 65 552 00 B-aktier.*

Oberoende: *Beroende såväl i förhållande till bolaget och bolagets ledning som i förhållande till större aktieägare.*

Aktieinnehav baserar på uppgifter per den 17 mars 2025.

KONCERNLEDNING



Jacob Karlsson

Grundare av K-Fastigheter. Koncernchef sedan 2010 och VD.

Utbildning: *Prisbelönade kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Innan Jacob Karlsson grundade K-Fastigheter var han placeringsrådgivare Länsförsäkringar.*

Andra pågående uppdrag: *Styrelseledamot i Mjöbäcks Entreprenad AB, Norsun Samhällsfastigheter AB, Dosa AB och Swedish Logistic Property AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *11 250 000 A-aktier och 65 552 000 B-aktier.*



Martin Larsson

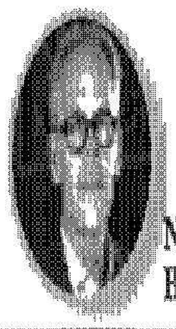
Finanschef sedan 2018 och vice VD sedan 2019.

Utbildning: *Magisterexamen i internationell finansiell ekonomi och kandidatexamen i internationell makroekonomi vid Lunds Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Arbetat inom nationell och internationell bankverksamhet sedan början av 2000-talet.*

Andra pågående uppdrag: *Ägare och styrelseledamot i Martin Larsson Holding AB. Styrelseledamot i Emrahus AB och Emra Gruppen AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *454 825 B-aktier.*



Niclas Bagler

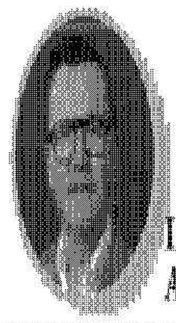
vVD och chef för Entreprenad sedan 2024.

Utbildning: *Byggnadsingenjör, Högre ledarskapsutbildning Skanska STEP vid IMD i Lausanne, Schweiz samt Risk Management utbildning vid King's College i London, UK.*

Övrig erfarenhet: *vVD, Country Manager Sverige samt COO för BoKlok Housing AB, Vice President Risk Management Skanska AB, Commercial Manager Costain Skanska JV CSC Shopping Centre, Uxbridge och King's College Hospital, Brixton samt en mängd roller inom Skanska i Sverige.*

Andra pågående uppdrag: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *5 000 B-aktier.*



Leif Astikainen

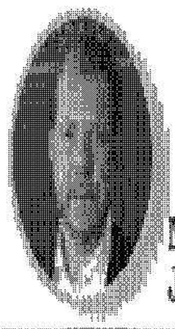
COO/operativ chef i koncernen sedan 2023. HR-chef i koncernen sedan 2021. Dessförinnan vice VD och HR-chef i dotterbolaget K-Prefab AB.

Utbildning: *SBL Företagsledning för bygg och fastighet vid SSE Executive Education och Försvarshögskolans högre chefsprogram.*

Övrig erfarenhet: *HR och ledning inom Finja-koncernen 2004–2020. Arbetat inom DINOL och EJTEC samt som major inom Försvarsmakten.*

Andra pågående uppdrag: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *48 671 B-aktier.*



Martin Johannesson

Affärsområdeschef Förvaltning sedan 2021.

Utbildning: *Civilingenjör, Lunds Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Erfarenhet från bland annat Akademiska Hus samt av operationell fastighetsförvaltning i roller som bland annat fastighetsförvaltare och fastighetschef med både kommersiella lokaler och bostäder.*

Andra pågående uppdrag: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *70 168 B-aktier.*

Aktieinnehav baseras på uppgifter per den 17 mars 2025.

Styrelsen och verkställande direktören för K-Fastigheter AB (publ), 559139-4713, får härmed lämna följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

UTÖKAD KONCERNLEDNING



Åsa Fredin

Affärsområdeschef Projektutveckling sedan 2016.

Utbildning: *Gymnasieutbildning.*

Övrig erfarenhet: *Administratör av bygglovsfrågor vid stadsbyggnadskontoret i Hässleholm.*

Andra pågående uppdrag: *Ägare och styrelseledamot i Åsa Fredin AB. Styrelseledamot och suppleant i flera av K-Fast Holding AB hel- och delägda bolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
353 574 B-aktier.



Stefan Paulsson

VD för K-Prefab AB och chef för affärsområde Prefab sedan 2023.

Utbildning: *Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad vid Lunds Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Anställd inom det som nu är K-Prefab AB sedan 2006. Innehaft olika befattningar som konstruktör, konstruktionschef, regionchef samt vice VD och operativ chef.*

Andra pågående uppdrag: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
47 936 B-aktier.



Jimmy Fröberg

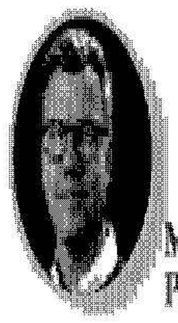
Koncernekonomichef sedan 2022.

Utbildning: *Kandidatexamen i ekonomi, inriktning Revisor/ Controller vid Högskolan i Kristianstad.*

Övrig erfarenhet: *Koncernredovisningschef på Stena Fastigheter. Dessförinnan har han arbetat som koncernredovisningsansvarig på Sarnekе samt som auktoriserad revisor på PwC.*

Andra pågående uppdrag: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
8 000 B-aktier.



Magnus Persson

Affärsutvecklingschef sedan 2021.

Utbildning: *Fristående kurser på Högskolan Kristianstad och Fastighetsvetenskap på Malmö Högskola.*

Övrig erfarenhet: *BoKlok/Skanska som bland annat marknadsområdeschef och affärsutvecklingschef samt del av BoKloks svenska ledningsgrupp, Länsförsäkringar fastighetsförmedling, Modulenthus och NCC.*

Andra pågående uppdrag: *Styrelseordförande i Vallenfast Rickeby AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
79 419 B-aktier.



Johan Hammarqvist

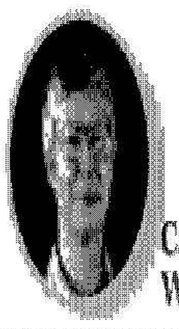
IR- och kommunikationsansvarig sedan 2022.

Utbildning: *Utbildning inom ekologisk ekonomi vid Mälardalens Högskola.*

Övrig erfarenhet: *Kommunikationschef hos Eolus Vind AB (publ). Dessförinnan har han arbetat som politisk redaktör på Norra Skåne.*

Andra pågående uppdrag: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
4 600 B-aktier.



Camilla Wiksten

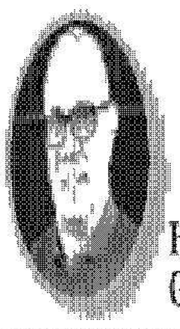
Chefsjurist sedan 2021.

Utbildning: *Juris kandidatexamen vid Lunds universitet.*

Övrig erfarenhet: *Bolagsjurist på RWE Renewables, Ingka Group och IKEA Centres. Advokat på Kilpatrick Townsend. Notarie vid Stockholms tingsrätt.*

Andra pågående uppdrag: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
38 794 B-aktier.



Henrik Gustafsson

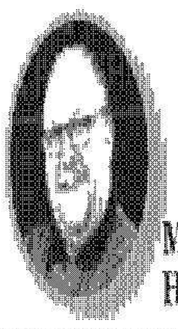
Inköpschef för koncernen sedan 2023.

Utbildning: *Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad vid Lunds Tekniska Högskola.*

Övrig erfarenhet: *Inköpschef sedan 2017 i dotterbolaget K-Prefab AB. Innan dess olika befattningar på AB Sydsten, bland annat som affärsområdeschef och vice VD.*

Andra pågående uppdrag: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
63 878 B-aktier.



Mathias Holm

IT-Chef för koncernen sedan 2023. Anställdes av K-Fast Holding AB som IT-Chef 2022.

Utbildning: *Kurser med fokus på företagsekonomi med inriktning mot tjänstesektorn, miljöekonomi och ledarskap vid Högskolan Dalarna samt kurser inom företags- och nationalekonomi med fokus på länderna runt Östersjön vid Högskolan Gotland.*

Övrig erfarenhet: *IT-Chef för Huddinge Samhällsfastigheter, IT-ansvarig för Grafair Flight Management AB, Systemansvarig Fastighetsnära IT för Järfällahus.*

Andra pågående uppdrag: -

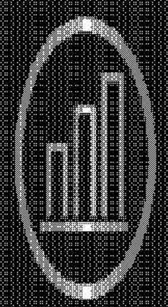
Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
12 592 B-aktier.

Aktieinnehav baserat på uppgifter per den 17 mars 2025.

FINANSIELLA RAPPORTER



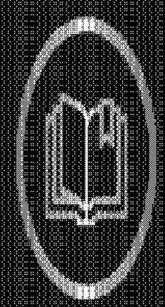
Koncernens finansiella rapporter
sidor 57-60



Moderbolagets finansiella rapporter
sidor 61-64



Koncernens noter
sidor 65-101



Revisionsberättelse
sidor 103-107

Finansiella Rapporter	43
Förvaltningsberättelse	44–50
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut	51
Förvärv, avyttringar, byggstarter, färdigställda projekt under 2024	52
Risker och riskhantering	53
Några specifika risker	54–56
Känslighetsanalys	56
Koncernens räkenskaper	57–60
Moderbolagets räkenskaper	61–64
Not 1: Redovisningsprinciper	65–67
Not 2: Segmentrapportering	68–69
Not 3: Intäkter	70
Not 4: Leasingavtal	71
Not 5: Anställda och personalkostnader	72
Not 6: Rörelsens kostnader	73
Not 7: Av- och nedskrivningar	74
Not 8: Ersättning till revisorerna	74
Not 9: Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	74
Not 10: Finansiella intäkter och kostnader	75
Not 11: Värdeförändring förvaltningsfastigheter	75
Not 12: Inkomstskatt	76
Not 13: Övrigt totalresultat	76
Not 14: Resultat per aktie	76

Not 15: Immateriella tillgångar	77
Not 16: Förvaltningsfastigheter	78–80
Not 17: Rörelsefastigheter	81
Not 18: Maskiner och inventarier	82
Not 19: Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag	83
Not 20: Andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav	84
Not 21: Uppskjuten skatt	84
Not 22: Finansiella risker och finanspolicyer	85–90
Not 23: Varulager	91
Not 24: Kundfordringar	91
Not 25: Nedskrivning förväntade kreditförluster	91
Not 26: Övriga fordringar	92
Not 27: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92
Not 28: Likvida medel	92
Not 29: Eget kapital	93
Not 30: Innehav utan bestämmande inflytande	94
Not 31: Övriga avsättningar och lång- och kortfristiga skulder	95
Not 32: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95
Not 33: Ställda säkerheter	95
Not 34: Resultat från andelar i koncernföretag	95
Not 35: Andelar i koncernföretag	95–96
Not 36: Fordringar och skulder koncernföretag	97
Not 37: Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser	97

Not 38: Kassaflödesanalys	98
Not 39: Transaktioner med närstående	99–100
Not 40: Rörelsesegment	101
Not 41: Händelser efter räkenskapsårets utgång	101
Not 42: Förslag till vinstdisposition	101
Styrelsens och revisorns underskrifter	102
Revisionsberättelse	103–107

Hållbarhet och värdeskapande	108
K-Fastigheters hållbarhetsredovisning	109–110
Redovisning av utfall inom nyckelområden	111
Hållbart miljötänk över en livscykel	112–114
Hem för många	115
Långsiktiga relationer	116–118
Ekonomiska verksamheter – omsättning	119
Ekonomiska verksamheter – driftsutgifter	120
Ekonomiska verksamheter – kapitalutgifter	121
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	122
Nyckeltal	123
Avstämningstabell och definitioner	124–128
Aktien och ägare	129
Aktier i K-Fastigheter	130-131
Information till aktieägarna	132

Årsredovisningen är upprättad av K-Fastigheter i svenska och har översatts till engelska. Vid eventuella skillnader mellan den svenska och den engelska versionen har den svenska versionen företräde.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för K-Fast Holding AB, 556827-0390, med säte i Hässleholms kommun, Sverige, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser motsvarande värde föregående räkenskapsår.

Verksamhet

K-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg-, prefab- och fastighetsbolag grundat 2010. Affärsidén är att med engagemang i alla led skapa attraktiva hem med hög trivselfaktor. Koncernen har utvecklat egna bostadskoncept som möter hyresgästers och samhällsplanerares efterfrågan på boenden med hög kvalitet. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna arbetar koncernen med tre koncepthus som enbart uppförs för långsiktigt eget ägande och aktiv förvaltning: Låghus, Lamellhus och Punkthus, samt ett egenutvecklat koncepthus för kommersiella lokaler, K-Kommersiellt.

Koncernen har en stark position i Öresundsregionen och i Västra Götalands- och Mälardalsregionerna. Visionen är att bli en av Nordens största aktörer och ledande fastighetsägare av hållbart byggda, innovativa och kostnadseffektiva koncepthus som uppfyller de önskemål och krav som ställs av de hyresgäster som vill skapa ett hem för många år framöver. Koncernens bostäder ska kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet.

K-Fastigheters huvudsakliga fastighetssegment är bostäder, vilka vid utgången av 2024 utgjorde 89 procent av den förvaltade ytan och 93 procent av de kontrakterade hyrorna. Under verksamhetsåret har K-Fastigheter byggstartat 928 lägenheter (450) och färdigställt 425 lägenheter (1 176). Under året har koncernen avyttrat 313 lägenheter (7). Vid verksamhetsårets utgång förvaltade koncernen 4 985 lägenheter (4 876). Vidare var koncernen verksam i 18 byggnationer (17) om totalt 2 052 lägenheter (1 549). Nuvarande bygg- och projektportfölj omfattar ca 1 893 lägenheter (4 176).

Genom dotterbolaget K-Prefab, vars verksamhet består i konstruktion, produktion och montage av primärt prefabricerade betongstommar för bostadsbyggnation, är koncernen självförsörjande avseende den kostnadsmässigt tyngsta posten i byggnationen av egna bostäder, stommen. K-Prefab har även en betydande extern försäljning till den svenska byggindustrin. K-Prefab har med sina sex produktionsanläggningar från Östra Grevie i söder till Strängnäs i norr och lokala montage-team möjlighet att leverera till samtliga koncernens byggprojekt. Vidare har hållbarhet under en lång tid varit en strategisk prioritering.

Övergripande mål

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som resultat och långsiktigt substansvärdet per aktie med följande finansiella måltal vid utgången av 2028:

- Substansvärde per aktie skall vid utgången av 2028 uppgå till 50 kr per aktie
- Förvaltningsresultat skall vid utgången av 2028 uppgå till lägst 1,50 kr per aktie
- Resultat Entreprenad skall vid utgången av 2028 uppgå till lägst 4,50 kr per aktie

Målet är att resultat- och substansvärde ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

- Soliditeten över tid inte ska understiga 30 procent.
- Räntetäckningsgraden över tid inte ska understiga 1,75 gånger.
- Skuldsättningsgraden över tid inte ska överstiga 65 procent.

Moderbolaget och organisation

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen består vid verksamhetsårets utgång av 99 helägda dotterbolag och 11 intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 542 (550), varav 66 kvinnor (65) respektive 476 män (485).

Verksamheten är organiserad i två verksamhetsområden, Fastighetsförvaltning respektive Entreprenad. Entreprenad är uppdelat i tre affärsområden: Projektutveckling, Prefab och Bygg vars respektive affärsområdeschef rapporterar till vice VD och ingår i koncernens ledningsgrupp.

Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande affärsutveckling, ekonomi och finans, inköp, IT, IR/kommunikation, marknad, juridik och HR. Koncernens chefsjurist, affärsutvecklings-, finans-, ekonomi-, inköps-, IT-, IR/kommunikation och marknads- och HR-chefer ingår i koncernens ledningsgrupp.

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Malmö,

Flerårsjämförelse

mkr	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Koncernen									
Totala intäkter	1 153,6	1 094,8	1 406,0	1 252,7	215,1	187,3	124,8	130,9	136,0
Årets resultat	74,8	-396,1	907,4	1 044,4	474,5	365,3	244,8	372,6	175,6
Balansomslutning	17 465,9	16 807,2	15 272,0	11 482,7	7 659,6	5 373,7	3 347,1	2 213,6	1 383,9
Soliditet, %	30,4%	30,3%	35,9%	36,9%	41,9%	41,7%	29,3%	34,4%	28,6%
Antal anställda	542	550	732	691	76	68	53	34	26
Moderbolaget									
Årets resultat	8,0	29,0	304,2	93,5	-9,0	107,6	10,2	38,1	2,5
Balansomslutning	4 647,6	3 932,4	3 426,9	3 429,7	3 025,0	2 490,7	992,8	301,3	177,7
Soliditet, %	52,1%	58,2%	56,5%	47,6%	50,9%	42,2%	5,1%	16,0%	6,0%
Antal anställda	76	73	42	26	17	13	6	3	1

Göteborg, Stockholm, Helsingborg, Kristianstad, Växjö och Landskrona samt produktionsanläggningar i Hässleholm, Östra Grevie, Vara, Hultsfred, Strängnäs och Katrineholm.

Sedan 2019 är bolagets B-aktie noterad på Nasdaq Stockholms.

Koncernens totalresultat

Intäkter

Totala intäkter för helåret uppgick till 1 153,6 mkr (1 094,8).

Hyresintäkterna för helåret uppgick till 603,4 mkr (480,2), vilket är en ökning med 26 procent jämfört med 2023. Ökningen beror primärt på i genomsnitt fler förvaltade lägenheter under året och högre uthyrningsgrad. Antal förvaltade lägenheter vid årets slut uppgick till 4 985 lägenheter (4 876). Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt förbättrats under året och uppgick vid årets slut till 96,4 procent (91,9). Uthyrningsgraden är generellt något lägre initialt i de projekt som färdigställts och inflyttats under det senaste året, medan den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatt är mycket hög i de delar av beståndet som varit under förvaltning under en längre period, varför vi förväntar successivt förbättrad uthyrningsgrad även framöver. Hyreshöjning för bostäder uppgår i genomsnitt till 4,4 procent inför 2025 (5,25).

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick under året till 1 855,0 mkr (2 359,7), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 301,8 mkr (330,6). Intäkter för extern entreprenad har under året påverkats av rådande svaga byggkonjunktur där försäljningen uppgick till 537,8 mkr (603,0). Ett antal större ordrar har tagits under året och orderläget ser bra ut inför kommande år. Byggnationen av koncepthus har under året varit betydande och hög intern aktivitet har till viss del kompenserat för lägre intäkter från externa kunder. Dock är flera av projekten i tidig fas varför totala intäkter relaterat till byggnation av koncepthus under året minskat till 1 312,3 (1 750,7) inkluderat successiv vinstavräkning. Antalet lägenheter under byggnation uppgick vid årets utgång till 2 052 (1 549) och 928 lägenheter (450) har byggstartats under året, varav 74 lägenheter i joint venture med Titania Holding AB.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för helåret till 206,7 mkr (178,5), vilket är en ökning med 16 procent jämfört med föregående år. Ökningen i kostnader jämfört med föregående år beror primärt på i genomsnitt fler förvaltade lägenheter samt relativt högre kostnader för att öka uthyrningsgraden. Driftskostnaderna för förvaltningsverksamheten varierar normalt med årstiderna där första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med övriga kvartal.

Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projekt- och produktionsrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för Bygg- och Prefaborganisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation och produktion redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och nettoredovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverkssamhet. Totalt uppgick projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader för helåret till 1 758,0 mkr (2 338,2), varav 1 308,9 mkr (1 818,9) aktiverats för egen räkning och 449,1 mkr (519,3) redovisats över resultaträkningen. Minskningen i aktiverade kostnader för egen räkning beror primärt på lägre upparbetning i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning och minskningen i kostnader vilka redovisas över resultaträkningen beror primärt på lägre extern försäljning i Prefab.

I rörelsekostnader ingår under året kostnadsförda leasingavgifter hänförliga till lågvärdesleasing om 11,8 mkr (13,7). Övriga leasingavgifter har aktiverat i enlighet med IFRS 16 Leasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick för helåret 2024 till 498,2 mkr (395,8) fördelat enligt segmentsredovisningen på bruttoresultat för fastighetsförvaltning om 401,2 mkr (307,3) respektive bruttoresultat för projekt- och entreprenadverksamhet om 398,3 mkr (416,0), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 301,8 mkr (330,6).

Bruttoresultat för fastighetsförvaltning påverkades positivt av ökade hyresintäkter och högre överskottsgrad. Överskottsgraden uppgick för året till 66,5 procent (64,0) och påverkades positivt av högre uthyrningsgrad.

Bruttoresultatet för entreprenadverksamheten påverkades under året negativt av lägre intäkter för såväl extern byggnation som byggnation av koncepthus, vilket primärt påverkade successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation. Bruttoresultatet under året uppgick för affärsområde Bygg till 32,0 mkr (27,4) och för Prefab till 65,7 mkr (58,6). Affärsområde Byggs bruttoresultat har varit stabilt under året trots lägre upparbetning i projekten. Affärsområde Prefabs bruttoresultat påverkades positivt av stabilare marginaler och negativt av lägre intäkter samt lägre produktivitet.

Central administration

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, juridik, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för året till 67,9 mkr (55,6). Av dessa har 59,4 mkr (51,3) utfördelats på respektive verksamhetsområde under året, varav 17,5 mkr (10,9) fördelats till verksamhetsområde Förvaltning och 41,9 mkr (40,4) fördelats till verksamhetsområde Entreprenad. Ökningen beror primärt på att vi under senare år successivt flyttat kostnader relaterade till resurser och system som kan utnyttjas brett i koncernen, från dotterbolagen till moderbolaget, kostnader som i steg två fördelas ut på verksamhetsområdena efter utnyttjade.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick för året till 71,6 mkr (80,5), varav av- och nedskrivningar relaterade till Prefabs verksamhet utgjorde 52,6 mkr (70,8), varav avskrivningar på immateriella tillgångar för året uppgick till 12,0 mkr (11,4). Totalt uppgick av- och nedskrivningar inom verksamhetsområde Entreprenad till 62,7 mkr (74,9) och inom verksamhetsområde Förvaltning till 5,3 mkr (2,8). Totala avskrivningar på koncernnivå uppgick till 59,3 mkr (61,5). Nedskrivningar på koncernnivå uppgick till 12,4 mkr (19,0) och avser primärt utrangering och rivning i samband med bland annat byggstarter och renoveringar i pågående projekt.

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för året till 14,8 mkr (25,9). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i Mjöbäcks Entreprenad AB, Titania Vallenfast AB och Novum Samhällsfastigheter AB.

Finans- och räntenetto

Finansnettot uppgick för året till -274,1 mkr (-218,2), varav räntenettot uppgick till -281,0 mkr (-220,2). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån för förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter till 3,72 procent (3,22) inklusive effekter av räntederivat. Under året har räntekostnader på byggkreditiv aktiverats om 183,4 mkr (169,9). Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 4,92 procent (5,95). Räntekostnaderna har jämfört med föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till nybyggnation och positivt av lägre basräntor där den genomsnittliga basräntan för huvudparten av koncernens finansiering, STIBOR 90 dagar, under året uppgått till i genomsnitt ca 3,45 procent (3,73). Genomsnittlig kreditmarginal för förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter har under året ökat till 1,59 procent (1,49).

Räntetäckningsgraden för året uppgick till 1,6 ggr (1,7) påverkat av ett försämrat räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet. Med förbättrad uthyrningsgrad och successivt förbättrat resultat inom verksamhetsområde Entreprenad framöver förväntas räntetäckningsgraden öka.

Resultat före värdeförändringar och Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar uppgick för helåret 2024 till 99,3 mkr (67,3), vilket är en ökning med 48 procent jämfört 2023. Resultatet påverkades positivt av primärt förbättrat bruttoresultat i förvaltningsverksamheten och negativt av försämrat räntenetto.

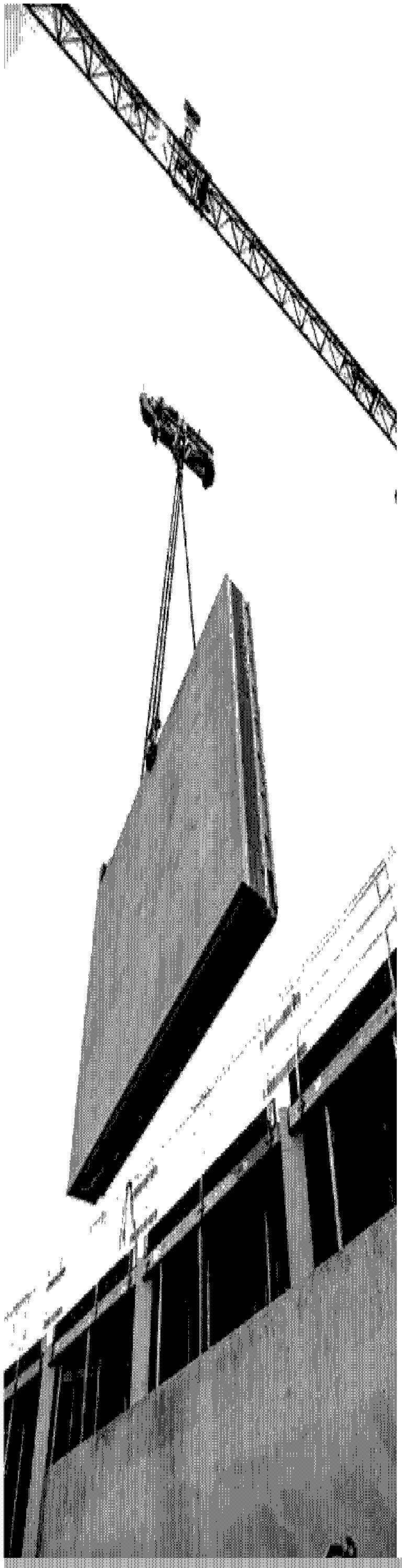
Förvaltningsresultatet för helåret uppgick till 135,1 mkr (112,6), en ökning med 20 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,55 kr per aktie (0,51), en ökning med 8 procent jämfört med 2023. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning av hyresintäkter och successivt högre uthyrningsgrad och negativt av försämrat räntenetto.



Resultat Entreprenad för helåret uppgick till 284,6 mkr (297,8), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 301,8 mkr (330,6), en minskning med 4 procent jämfört med föregående år. Resultat per aktie uppgick till 1,16 kr per aktie (1,35), en minskning med 14 procent jämfört med 2023. Resultat Entreprenad påverkades positiv av stabila marginaler och negativt av lägre intäkter och upparbetning i projekten.

Värdeförändringar

Värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för helåret till 143,1 mkr (-316,3) fördelat på fastigheter under förvaltning med -158,8 mkr (-646,9) och pågående nybyggnation med 301,8 mkr (330,6). Värdeförändringen för färdigställda förvaltningsfastigheter fördelar sig på orealiserade värdeförändringar om 61,5 mkr (-654,8) och realiserade värdeförändringar om -220,2 mkr (7,9) där realiserade värdeförändrindringar primärt beror på nedskrivning av marknadsvärden i genomförda transaktioner under året där försäljningen av den danska portföljen är den mest väsentliga. Avseende orealiserade värdeförändring för förvaltningsfastigheter bidrog förbättrat driftnetto med 500,1 mkr (91,4), främst på grund av ökade hyresantaganden, och förändrade värderingsförutsättningar med -471,7 mkr (-729,9). Orealiserad värdeförändring relaterad till mark och byggrätter har minskats i takt med utnyttjande.



Direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation har under året fortsatt öka till följd av förändrade marknadsförutsättning. Totalt uppgick ökningen för året till cirka 0,1 till 0,15 procentenheter på fastighetsnivå. Detta har till stor del motverkats av hyreshöjning inför 2025 om i genomsnitt 4,4 procent, vilket var högre än vad som antagits i värderingarna under året. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för jämförbara färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under året ökat med ca 1,6 procent.

Direktavkastningskravet vid värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 4,44 procent (4,37) och för förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation uppgick vid årets utgång till 4,34 procent (4,33). Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid årets slut till 4,41 procent (4,36). Att ökningen i det genomsnittliga direktavkastningskravet inte är högre under året, med hänsyn tagen till den generella ökningen under året, beror primärt på att K-Fastigheters fastighetsportfölj i ökande grad består av relativt högre andel bostäder i allt bättre lägen. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Värdeförändringar från derivat uppgick under året till -60,8 mkr (-262,6) fördelat på räntederivat om -60,8 mkr (-265,2) och på valutaderivat om 0,0 mkr (2,6). Utvecklingen under året berodde primärt på lägre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat negativt. Koncernens derivat utgörs av ränte- och valutaderivat som syftar till att minska koncernens ränte- och valutarisk. Verkligt värde på koncernens derivat uppgick till 39,6 mkr (141,4) vid årets utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Skatt

Årets aktuella skatt uppgick till -2,5 mkr (1,3). Uppskjuten skatt uppgick till -104,4 mkr (112,3), primärt påverkat av ej avdragsgilla räntor och orealiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat.. Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige, 20,6 procent. Gällande skattesats i Denmark är 22,0 procent, varför omräkning görs av danska dotterbolag till 20,6 procent.

Årets resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för helåret uppgick till 74,8 mkr (-398,1) och resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare till 49,2 mkr (-432,7) motsvarande 0,20 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (-1,96).

Helårets totalresultat uppgick till 76,5 mkr (-392,8). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilka under året uppgick till 1,7 mkr (5,3). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

Koncernens finansiella ställning

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka primärt uppstod i samband med förvärvet av K-Prefab. Goodwill uppgick vid årets utgång till 443,6 mkr (443,6) och övriga immateriella tillgångar, som primärt består i värdet av K-Prefabs kundrelationer, uppgick till 18,7 mkr (27,7). I samband med årsskiftet har nedskrivningsprövning av goodwill genomförts, vilken visat att inget behov av nedskrivning föreligger. För mer information avseende nedskrivningsprövningen se not 15. Övriga immateriella tillgångar skrivs av över fem år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter omfattar fastigheter där hyresgäster kan flytta in (färdigställda förvaltningsfastigheter), obebyggd mark och mark under exploatering, tomträtter (värderade till verkligt värde i enlighet med IFRS 16) och pågående nybyggnation.

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2024 av 116 helägda och 3 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter fördelat på totalt 320 819 kvadratmeter bostäder och 38 201 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 17 koncerninterna pågående byggnationer, fördelat på 122 658 kvadratmeter bostäder respektive 921 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade K-Fastigheter 14 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 7 projekt där K-Fastigheter ännu inte hade tillträtt marken.

Användningen av denna bild är strikt förbjuden. Kontakta Alamy på +46 8 506 32 410 för mer information.
Image ID: 2E3TZ57
www.alamy.com

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 15 616,5 mkr (14 870,9), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 12 636,8 mkr (12 514,0), obebyggd mark och byggrätter 648,9 mkr (578,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 312,7 mkr (1 760,8).

Under helåret har 1 523,4 mkr (2 151,9) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Totalt har fyra projekt, samt fem av tretton etapper i byggnationen av Höganäs Stubbarp 39:5, Västerås Östra Vildrosen 1, Höör Fogdaröd 8:32, Strängnäs Storspoven 1 och Nyköping Oppeby Gård 1:9 färdigställts och omklassificerats från pågående nybyggnation till färdigställda förvaltningsfastigheter motsvarande ett värde om 1 089,1 mkr (3 103,1). Vidare har sju byggprojekt byggstartats.

Förvärv har under helåret 2024 genomförts för 191,7 mkr (210,9). Dessa utgörs uteslutande av förvärv av obebyggd mark och mark för exploatering. Försäljning av fastigheter har skett under året till ett totalt värde om 1 189,5 mkr (136,0) omfattande ett bestånd om fyra fastigheter i Danmark fördelat på 311 lägenheter, två samhällsfastigheter i Kristianstad och Hässleholm, samt två utvecklingsfastigheter i Falkenberg och Malmö. Vidare har Nyköping Oppeby Gård 1:7 sålts inom koncernen till K-Fast Kilen AB.

Vidare har totalt värde av förvaltningsfastigheter påverkats positivt av värdeförändringar om totalt 220,2 mkr (-324,2) fördelat på fastigheter under förvaltning med -81,5 mkr (-654,8) och pågående nybyggnation om 301,8 mkr (330,6).

Rörelsefastigheter

Värdet av rörelsefastigheter uppgick vid årets slut till 571,0 mkr (537,1). Rörelsefastigheterna utgörs primärt av K-Prefabs produktionslokaler. Ökningen i värde beror primärt på förvärvet av rörelsefastigheten Strängnäs Bussen 10. Fastigheten inhyser K-Prefabs verksamhet i Strängnäs och har tidigare hyrts. Under året har ytterligare ca 28,9 mkr (26,4) investerats i K-Prefabs fastigheter för att uppgradera faciliteterna och öka produktionskapaciteten.

Inventarier

Inventarier, vilka per 31 december 2024 uppgick till 170,8 mkr (181,4), består primärt av maskiner och inventarier relaterade till koncernens bygg- och prefabverksamhet, byggnadsinventarier samt enligt IFRS 16 aktiverade nyttjanderättstillgångar. Total har koncernen nettoinvesterat 14,4 mkr (5,6) i inventarier under året.

Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar

Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag minskade under 2024, från 260,7 mkr till 235,0 mkr primärt på grund av försäljning av 20 procent av aktierna i Mjöbäcks Entreprenad. Totalt gjordes nettoförvärv under året om -45,1 mkr (3,3) och det sammanlagda resultatet från andel i intressebolagens resultat uppgick till 14,8 mkr (25,9 mkr).

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgick per 31 december 2024 till 60,7 mkr (54,3) och härrörde primärt från underskottsavdrag, vilka förväntas kunna nyttjas under kommande år, och negativt värde av räntederivat, samt leasing.

Varulager

Varulager uppgick per 31 december 2024 till 29,5 mkr (30,7) och består primärt av K-Prefabs råvaru- och färdigvarulager.

Rörelsefordringar

Hyres- och kundfordringar uppgick vid årets slut till 70,9 mkr (51,2), varav hyresfordringar 4,2 mkr (6,4). Resterande andel utgörs av kundfordringar primärt relaterat till K-Prefabs verksamhet. Andelen hyres- och kundfordringar vilka varit förfallna mer än 90 dagar uppgår till 23,6 mkr (6,3). 4,1 mkr (3,3) har reserverats i enlighet med koncernens förlustandelsmodell baserad på historiska utfall och ledningens bedömning av framtida kreditförluster (stadie 2) och 6,6 mkr (2,1) har reserverats i enlighet med individuell bedömning (stadie 3). Totalt uppgick konstaterade kreditförluster till 5,5 mkr (5,6) under året.

Koncernens övriga rörelsefordringar bestod primärt av övriga fordringar om 85,0 mkr (82,2), som huvudsakligen består av förskott och handpenning för avtalade men ej tillträdda fastighetsförvärv, vilka minskat under från 73,0 mkr till 61,0 mkr, och upparbetade men ej



fakturerade intäkter, vilka uppgick till 28,1 mkr (31,6). Vidare utgörs rörelsefordringar primärt av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 53,1 mkr (46,3).

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 9,5 mkr (5,8). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 158,1 mkr (147,3).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid årets utgång till 5 304,6 mkr (5 100,4), vilket motsvarade 21,20 kr per aktie (21,08). Ökningen förklaras av årets totalresultat om 76,5 mkr (-392,8) och emission i mars 2024, vilket ökade eget kapital med totalt 124,8 mkr efter transaktionskostnader.

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 6 206,5 mkr (5 803,5) motsvarande 25,23 kr per aktie (24,25). Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med 4 procent jämfört med 31 december 2023.

Per 31 december 2024 uppgick antalet utestående aktier till 245 993 168 (239 331 168) fördelat på 22 500 000 A-aktier (22 500 000) och 223 493 168 B-aktier (216 831 168). Det genomsnittliga antalet utestående aktierna under 2023 uppgick till 244 604 594 aktier (221 047 606).

Uppskjuten skatt

Koncernens uppskjutna skatt uppgick vid årets slut till 1 092,4 mkr (953,2). Uppskjuten skatteskuld härrör primärt från temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för färdigställda fastigheter och fastigheter under byggnation.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 10 317,3 mkr (10 117,8), varav 5 460,0 mkr (3 462,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter om 7 492,0 mkr (6 747,9), byggkrediter om 1 427,3 mkr (2 077,9), leasingskulder om 64,5 mkr (92,1) rörelse- och förvärvskrediter om 1 333,2 mkr (949,9).

Förändringen består primärt i omläggning av byggkrediter till långfristig finansiering i samband med färdigställande av förvaltningsfastigheter motverkat av försäljningen av den danska fastighetsportföljen i juli 2024, amortering av säljarrevers och förvärvsfinansiering kopplade till förvärvet av K-Prefab samt löpande amortering.

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,1 procent (60,2) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,4 procent (62,5). Minskningen i skuldsättnings- och belåningsgrad beror primärt på löpande amortering och stabiliserad värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter.

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 11 697,7 mkr (10 781,8), varav 7 492,0 mkr (6 747,9) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 4 596,7 mkr (2 319,1) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 714,4 mkr (2 937,6) och rörelse- och förvärvskrediter om 1 491,3 mkr (1 096,3). Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid årets utgång utnyttjade till 1 427,3 mkr (2 077,9) respektive 1 333,2 mkr (949,9).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2024 till 1,1 år (2,8).

Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 1,8 år (3,5) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,72 procent (3,22) inklusive effekter av räntederivat och 4,26 procent (5,47) exklusive effekter av räntederivat. Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 4,92 procent (5,95). Genomsnittlig ränta har under året påverkats positivt av genomsnittligt lägre basränta och negativt av omläggning av byggnadskreditiv till långfristig finansiering. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 46 procent (9) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 37,3 mkr (6,5).

Derivatinstrument

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att hantera ränterisken och förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen primärt som en följd av förändrade marknadsräntor.

Totalt uppgick swapportföljen nominellt till 4 621,3 mkr (6 371,7) vid årets utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid årets utgång till 39,6 mkr (157,3). Under december 2024 har 1 900 mkr av räntederivatportföljen avvecklats för att anpassa derivatportföljen till kommande skuldsituation efter avyttring till Brinova i april 2025. Detta har påverkat genomsnittlig räntebindning och andelen rörlig ränta.

Utöver räntederivat har K-Fastigheter under året använt valutaderivat för att hantera valutamässiga risker i den danska verksamheten. Verkligt värde för valutaderivatportföljen uppgick vid årets utgång till 0,0 mkr (0,8).

Rörelseskulder

Rörelseskulder består primärt av i rörelsen verksamhetsrelaterade leverantörsskulder om 154,7 mkr (234,5), övriga skulder om 20,6 mkr (66,2), fakturerade men ej upparbetade intäkter om 108,4 mkr (59,5) och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 201,8 mkr (174,8). Rörelseskulderna är primärt relaterade till den löpande bygg- och entreprenadverksamheten samt personalrelaterade skulder.

Koncernens kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för helåret 2024 till 30,7 mkr (203,6) och påverkades positivt av förbättrat bruttoresultat i förvaltningsverksamheten och negativt av högre rörelsekapitalbindning och försämrat räntenetto.

Investeringsverksamheten har primärt påverkats av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning om totalt 1 810,4 mkr (2 399,3) och nettoförsäljningar av förvaltningsfastigheter om totalt 1 056,7 mkr (131,1). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamhet till -653,0 mkr (-2 312,3).

Koncernens finansieringsverksamhet har utöver kassaflödet från den löpande verksamheten under 2024 primärt finansierats av ökade räntebärande skulder om 501,1 mkr (1 755,9) efter amorteringar om 2 086,8 mkr (518,9) och tillskjutet kapital genom nyemission om 124,8 mkr (323,0). Totalt uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 625,9 mkr (2 078,9), vilket innebär att koncernens likvida medel för året ökade med 3,7 mkr (-29,8) till 9,5 mkr (5,8), inkluderat valutarelaterad omräkningsdifferens, vid årets slut.

Investeringar

Utöver vad som redogjorts för avseende förvärv av samt under Koncernens kassaflöde, avsnitt som starkt hänger samman, så har inga väsentliga investeringar i anläggningstillgångar gjorts under året. Utöver investeringar i anläggningstillgångar har koncernen under 2024 primärt investerat medel i utveckling av den egna organisationen i form av stärkt organisation, processer, system och funktioner inom affärsutveckling, förvaltning, ekonomi, HR, IT, inköp, marknad, juridik och projektutveckling, investeringar som främst märks genom de ökade kostnaderna för central administration under året.

Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter. Bolaget upprätthåller koncerngemensamma funktioner för affärsutveckling, ekonomi, finans, marknad, inköp, IR/kommunikation, IT, HR, juridik samt samtliga anställda inom affärsområde Förvaltning och Projektutveckling.

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag, vilken för året uppgick till 130,5 mkr (100,7). Moderbolagets bruttoresultat för helåret uppgick till 7,3 mkr (2,3). Det förbättrade bruttoresultatet beror på ökad koncernintern fakturering motverkat av ökade kostnader för utökad central organisation.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -1,4 mkr (-41,1) efter avlämnade nettokoncernbidrag om -19,7 mkr (1,4). Resultatet påverkades negativt av värdeförändringar på ränte- och valutaderivat om -63,4 mkr (-243,8).

Moderbolagets tillgångar och skulder bestod per 31 december 2024 primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag samt derivatinstrument. Fordringar på koncernbolag uppgick vid årets slut till 2 799,5 mkr (2 218,6) och skulder till koncernbolag till 286,4 mkr (169,1) där korta fordringar och skulder primärt utgör tillgodohavanden i koncernens koncernkonto.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2024 till 2 422,1 mkr (2 289,4), positivt påverkat av året resultat. Moderbolagets likvida medel uppgick vid årets utgång till 3,2 mkr (0,5) och räntebärande skulder till 1 881,2 mkr (1 447,0), varav 1 245,9 mkr (1 338,8) klassificeras som kortfristig skuld.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolaget fria egna kapital. K-Fastigheter prioriterar tillväxt framför utdelning. Därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2024. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	kr
Överkursfond	1 812 481 910
Balanserat fritt eget kapital	536 148 239
Årets resultat	7 995 082
Summa	**2 356 625 231**
Disponeras så att i ny räkning överförs	2 356 625 231
Summa	**2 356 625 231**



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS SLUT

Väsentliga händelser under 2024

- K-Fastigheter har under året förvärvat fyra byggrätter, byggstartat sju projekt om totalt 982 lägenheter och färdigställt nio projekt eller deletapper om totalt 425 lägenheter.
- Dotterbolaget K-Prefab tecknade under första kvartalet 2024 avtal med NCC om leverans av stomlösningar till nya utbildnings- och förvaringslokaler till Försvarsmakten i Halmstad till ett ordervärde om 105 mkr, varav större delen levererades under 2024. Vidare tecknade K-Prefab avtal med Noccon AB om komplett stomentreprenad för nyproduktion av bostäder, lokaler och parkeringsgarage i Nacka till ett ordervärde om 119 mkr med leverans under 2024/2025. Den 17 maj 2024 offentliggjorde K-Fastigheter att K-Prefab tecknat sin historiskt enskilt största order omfattande en komplett stomentreprenad för nyproduktion av bostäder, lokaler och parkeringsgarage vid Årstaberg i Stockholm. Beställare är Noccon AB och slutkund är Wallenstam AB. Ordervärdet uppgår till ca 200 mkr med huvudsaklig leverans under 2025.
- K-Fastigheter tecknade under februari 2024 avtal med övriga ägare i Mjöbäcks Entreprenad AB om inlösen av 20 procent av de aktier som K-Fastigheter äger i bolaget motsvarande 5 procent av bolagets totala antal aktier. Ersättningen motsvarade aktiernas andel av bolagets egna kapital per 31 december 2023.
- K-Fastigheter offentliggjorde den 13 mars 2024 att en riktad nyemission om 6 662 000 nya B-aktier genomförts. Teckningskursen uppgick till 19,19 kronor per aktie, vilket motsvarade stängningskursen den aktuella dagen och emissionen tecknades av de befintliga aktieägarna Andra AP-fonden, Capital SMALLCAP World Fund, Clearance Capital Limited, First Nordic Real Estate, Odin Fonder och Tredje AP-fonden. Del av emissionen villkorades av godkännande vid extra bolagsstämma, vilken genomfördes 8 april 2024.
- Den 10 april 2024 publicerade K-Fastigheter årsredovisningen för 2023 och den 12 april 2024 offentliggjordes kallelse till årsstämma den 14 maj 2024. Vid stämman den 14 maj 2024 omvaldes sittande styrelseledamöter liksom styrelsens ordförande Erik Selin. Vidare beslutades om att ingen utdelning skulle lämnas för räkenskapsåret 2023. Styrelsen erhöll vidare bemyndigande att fram till nästkommande stämma vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om nyemission om maximalt 25 000 000 aktier med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Den 30 april 2024 offentliggjorde K-Fastigheter att Niclas Bagler anställts som vice VD med ansvar för verksamhetsområde Entreprenad. Niclas har en lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen i ett flertal olika roller hos BoKlok och Skanska. Närmast kommer han från en roll som vice VD och landschef Sverige inom BoKlok. Niclas tillträdde anställningen den 1 juni 2024 och ingår i koncernens ledningsgrupp.
- Den 2 maj 2024 avhöll K-Fastigheter en välbesökt kapitalmarknadsdag i Stockholm där koncernens affärsplan för åren 2024 till 2028 presenterades.
- Den 1 juli offentliggjorde K-Fastigheter att samarbetet med Kilenkrysset fördjupats ytterligare genom att det gemensamt ägda bolaget K-Fast Kilen AB förvärvat Nyköping Oppeby Gård 1:7 från K-Fast Holding AB. Fastigheten omfattar 100 lägenheter och efter förvärvet förvaltar K-Fast Kilen 210 lägenheter i Nyköping och Strängnäs samt har ytterligare 650 lägenheter under projektutveckling och byggnation i Strängnäs och Örebro. I en separat transaktion förvärvade K-Prefab Fastigheter AB, ett helägt dotterbolag till K-Fast Holding AB, rörelsefastigheten Strängnäs Bussen 10 av ett bolag inom Kilenkrysset-koncernen. Fastigheten som omfattar 6 500 kvm produktionsyta och cirka 30 000 kvm befintlig och potentiell lageryta har K-Fast Holding AB:s dotterbolag K-Prefab hyrt sedan 2021.
- Den 10 juli 2024 frånträdde K-Fastigheter en fastighetsportfölj i Danmark bestående av 311 lägenheter med ett försäljningsvärde om 1 087 mkr och ett årligt hyresvärde om 63,7 mkr. Köpare var en fond uppsatt av Viga Real Estate.
- Den 11 december 2024 offentliggjorde K-Fastigheter att ett bindande aktieöverlåtelseavtal ingåtts om att avyttra hela beståndet av förvaltningsfastigheter i Region Syd till Brinova Fastigheter AB. Beståndet motsvarar cirka 75 procent av K-Fastigheters totala förvaltningsbestånd sett till marknadsvärde. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 10 759,5 mkr och betalning sker i form av nyemitterade aktier i Brinova. Frånträde skedde den 1 april 2025 och K-Fastigheter är efter transaktionens slutförande Brinovas största ägare med en ägarandel om 57,6 procent av rösterna och kapitalet. För mer information se sidan 104 och not 40 Rörelseförvärv.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- I januari utnämndes K-Fastigheter av Karriärföretagen för andra året i rad till Karriärföretag 2025.
- Den 3 februari 2025 publicerade K-Fastigheter kallelse till extra bolagsstämma den 6 mars 2025. Den extra bolagsstämmans syfte var att ta ställning till affären med Brinova Fastigheter AB. Vid stämman beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna affären.
- Den 10 februari 2025 publicerade Brinova ett informationsdokument till aktieägarna i K-Fastigheter med anledning av förvärvet av fastighetsbeståndet i Region Syd från K-Fast.
- Den 1 april 2025 fullföljdes transaktionen med Brinova Fastigheter AB. Total köpeskilling uppgick, som tidigare kommunicerats, till 10 759,5 mkr och likvid erlades med 132 545 873 nyemitterade aktier i Brinova samt en revers om 63,2 mkr. K-Fastigheters ägarandel i Brinonva uppgår efter tillträdet till 57,6 procent.
- Den 19 mars 2025 offentliggjorde K-Fastigheter att vi per den 1 april 2025 genomför förändringar av koncernens ledningsgrupp och arbetssätt. Koncernens ledningsgrupp kommer bestå av Jacob Karlsson (VD), Martin Larsson (vVD/CFO), Niclas Bagler (vVD och chef Entreprenad), Martin Johannesson (Affärsområdeschef Förvaltning) och Leif Astikainen (COO och HR-chef). Därutöver bildas en utökad ledningsgrupp som löpande kommer bistå ledningsgruppen. Den utökade ledningsgruppen består av Magnus Persson (Affärsutvecklingschef), Åsa Fredin (Affärsområdeschef Projektutveckling), Stefan Paulsson (VD K-Prefab), Jimmy Fröberg (Koncernekonomichef), Camilla Wiksten (Chefsjurist), Mathias Holm (IT-chef), Henrik Gustafsson (Inköpschef) och Johan Hammarqvist (IR- och kommunikationsansvarig). Eric Johansson har i samband med denna förändring valt att på egen begäran lämna sin roll som Affärsområdeschef Bygg och därmed ledningsgruppen. Eric Johansson kommer kvarstå i koncernen i en annan roll till och med den 31 augusti 2025. Niclas Bagler blir tillförordnad Affärsområdeschef Bygg under den tid rekrytering av ny affärsområdeschef pågår.

Kopia för granskning. Ej giltig som original.

Förvärv, avyttringar, byggstarter, färdigställda projekt under 2024

Nedan redovisas genomförda förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter och byggrätter samt byggstartade och färdigställda projekt under verksamhetsåret 2024. Dessa har under året presenterats som väsentliga händelser i K-Fastigheters delårsrapporter.

Förvärvade/avyttrade förvaltningsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde/ Frånträde	Antal lägenheter	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Del av Stafvie 7 (avyttrad)	Kristianstad	jan 2024	-	1 126	3,1	40,0
Maplegården 30 (avyttrad)	Hässleholm	jan 2024	-	382	0,7	10,8
Höje-Taastrup By 4ee, 4ef (avyttrad)	Höje-Taastrup (DK)	jul 2024	36	3 561	9,4	161,3
Karlstrup By 56 (avyttrad)	Solröd (DK)	jul 2024	32	3 302	7,7	137,1
Vallensbaek By 7cr (avyttrad)	Vallensbaek Strand (DK)	jul 2024	95	7 746	19,9	342,7
Kildebrønde By 17av, 17aä, 17az (avyttrad)	Greve (DK)	jul 2024	148	10 360	26,8	445,7
Oppeby Gärd 1:7* (internförsäljning)	Nyköping	jul 2024	100	7 277	13,0	235,8
Bussen 10 (förvärv)	Strängnäs	jul 2024	-	6 500	-	70,3
Motorn 16 (avyttrad)	Falkenberg	aug 2024	-	2 000	1,0	9,5
Skjutsstallslyckan 21 (avyttrad)	Malmö	sep 2024	-	1 859	1,5	16,8

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Byggstartade	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Vapenrocken 3	Västerås	Q1 2024	168	10 259	24,7	43,3
Skjutskontoret 3	Malmö	Q4 2024	154	8 997	25,6	50,0
Sandryggen 4	Lund	Q4 2024	72	4 155	12,0	36,0
Miljarden 3 & 4*	Örebro	Q4 2024	161	9 874	24,7	62,4

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Vapenrocken 3	Västerås	Q4 2025–Q3 2027	168	10 259	24,8
Sävenäs 131:14	Göteborg	Q1 2027	173	9 957	31,7
Gärdsten 7:5	Göteborg	Q1 2027	126	7 254	18,6
Skjutskontoret 3	Malmö	Q1 2027	154	9 127	25,7
Vallentuna-Rickeby 1:46**	Vallentuna	Q2 2026	74	2 322	10,6
Sandryggen 4	Lund	Q3 2026	72	4 155	12,0
Miljarden 3 & 4*	Örebro	Q2 2027	161	9 874	24,7

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Stubbarp 39:5 (etapp 3 av 3)	Höganäs	jan 2024	36	2 338	4,7
OppebyGärd 1:9 (etapp 2 av 2) *	Nyköping	jan 2024	28	1 749	3,5
Östra Vilörosen 1 (etapp 2 av 3)	Västerås	feb 2024	40	2 808	4,9
Storspoven 1 (etapp 2 av 3)*	Strängnäs	feb 2024	19	1 271	2,7
Fogdaröd 8:32 (etapp 2 av 2)	Höör	mar 2024	38	2 619	5,3
Örnered 45:15 & 45:16	Göteborg	apr/jul 2024	110	6 778	17,9
Magasinet 1	Hässleholm	maj/jul 2024	31	2 467	4,6
Limkokaren 17	Hässleholm	jun 2024	70	4 370	7,6
Skymningen 3	Höganäs	sep 2024	53	3 032	7,0

** K-Fast Kilen AB*

*** JV med Titania AB*

Fastighetsaktiebolaget Corallen (publ) och dess dotterbolag äger och förvaltar fastigheter för bostäder och kommersiella lokaler i Stockholm och Uppsala.

RISKER OCH RISKHANTERING

Kontinuerlig riskbedömning

Koncernen arbetar kontinuerligt med att identifiera och utvärdera risker som kan påverka verksamheten och dess resultat och finansiella ställning. I avsnittet risker och riskhantering beskrivs hur detta arbete bedrivs och vilka risker som identifierats.

K-Fastigheters verksamhet kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och omvärldsfaktorer, vilka, enskilt eller i kombination, kan ha negativ inverkan på koncernens nuvarande och framtida resultatutveckling och finansiella ställning.

K-Fastigheters ledningsgrupp identifierar och utvärderar systematiskt koncernens väsentliga risker. Riskerna kategoriseras som strategiska, operationella och finansiella risker samt risker kopplade till regelefterlevnad. För risker som bedöms ha relativt hög sannolikhet att inträffa kombinerat med relativt stor inverkan på koncernen har ansvarig inom koncernen utsetts och handlingsplan upprättats. Dessa handlingsplaner, där riskerna hanteras genom reducerande, exporterande och eliminerande åtgärder, följs upp minst på kvartalsbasis av koncernens ledningsgrupp och rapporteras till styrelsen via styrelsens revisionsutskott.

Vidare finns av styrelsen och ledningsgruppen beslutade styrdokument och policyer samt en webb-baserad kontrollapplikation, vilken är utvecklad för att skapa ett regelverk, att informera och kommunicera med koncernens medarbetare och för att kunna följa att regelverket efterlevs, i syfte att reducera, exportera eller i möjligaste mån eliminera potentiella risker i verksamheten.

Operationella risker

Omfattar bland annat operationella risker i koncernens projektutvecklings-, bygg-, projekt och förvaltningsverksamheter, samt inom HR och IT.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- *ha nära samarbete mellan affärsområdena för att aktivt anpassa K-Fastigheters produkt efter ingresgästers önskemål och därigenom minska hyres- och vakansrisken, samt för att genom aktiva val i projektutvecklings- och byggnationsfasen bidra till att göra den framtida förvaltningen kostnadseffektiv både avseende löpande drift och framtida underhåll.*
- *arbeta proaktivt och brett med parallella pågående projekt för att minska risken i enskilda projekt.*
- *primärt arbeta med koncernens egenutvecklade koncepthus, vilket minskar risken för konstruktionsfel och risk för fördyringar under projektering och byggnation.*
- *arbeta proaktivt i tidsplaneringsprocessen och i nära samarbete mellan affärsområdet Bygg och Förvaltning för att göra inflyttning smidig för våra nya kunder.*
- *arbeta aktivt med att skapa stolt och förutsättningar för att K-Fastigheters medarbetare ska kunna fokusera på det väsentliga – skapa nöjda kunder (internt och externt) och därigenom avkastning till ägarna.*
- *arbeta aktivt med att upprätthålla K-Fastigheters företagskultur, vilken är motorn i koncernens tillväxt.*

Strategiska risker

Omfattar bland annat strategiska risker i koncernens styrning, planering och resursallokering, marknadsförutsättningar, relation med omvärlden och politiska faktorer.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- *föra en aktiv dialog inom ledningsgruppen samt mellan ledningsgrupp och styrelse.*
- *kontinuerligt komplettera, bredda och utveckla kompetensen hos medarbetare.*
- *föra en aktiv och transparent dialog med koncernens intressenter, vilka inkluderar bland andra kunder, ägare, media, leverantörer, banker, revisor och myndigheter, för att upprätthålla en god relation och för att förstå olika trender och strömningar i omvärlden.*
- *fokusera verksamheten på projektutveckling, byggnation och förvaltning av bostadsfastigheter i tillväxtorter med en befolkning över 50 000 invånare i kommunen.*
- *aktivt bredda koncernens geografiska marknad.*
- *aktivt bredda koncernens utbud av boenden genom nya koncepthus och uppgradering av befintligt bestånd för att fortsatt attrahera kunder och för att bredda kundbasen.*
- *aktivt bredda koncernens leverantörsbas för att minimera risken mot enskilda leverantörer eller insatsvaror.*

Finansiella risker

Omfattar bland annat risker avseende koncernens värdering av fastigheter, marknadsrisker, likviditetsrisker, bokföring och rapportering, kapitalstruktur och skattefrågor.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- *arbeta aktivt mot den av styrelsen antagna finanspolicyn, som styr olika finansiella mål och mått för valuta-, ränte-, finansierings-, likviditets- och kreditrisker.*
- *identifiera, utvärdera och hantera väsentliga processer inom bokföring och rapportering, vilka dokumenteras i koncernens ekonomihandbok.*
- *aktivt samarbeta med och konsultera specialister och rådgivare inom bank, juridik, värdering och finansiell sektor.*

Risker kopplade till regelefterlevnad

Omfattar bland annat koncernens efterlevnad av etiska och legala regler och krav på bokföring och rapportering.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- *aktivt arbeta med koncernens uppförandekod.*
- *vara en aktiv part i arbetsmiljöarbetet, för att attrahera de mest kompetenta medarbetarna och för att i framtiden kunna pensionera friska medarbetare.*
- *aktivt samarbeta med och konsultera specialister och rådgivare inom juridik, IT och finansiell regelefterlevnad.*

NÅGRA SPECIFIKA RISKER

Operationella risker

Tillgång till insatsvaror

Avser risken om en viss råvara inte finns att tillgå som krävs för att K-Fastigheters produktion ska fungera. Exempelvis att vid varje tillfälle ha tillgång till cement, armeringsjärn eller andra insatsvaror för optimalt kapacitetsutnyttjande av K-Fastigheters produktion och förvaltning. Pandemin till följd av Covid-19 samt Rysslands anfallskrig mot Ukraina är exempel på händelser som påverkat olika leveranskedjor både vad gäller flöden och priser vilket K-Fastigheter behövt hantera.

K-Fastigheter har väl etablerade relationer med flera leverantörer för att säkra leveranser av insatsvaror och material vid kortare leverans- eller produktionshinder. I händelse av mer omfattande störningar kan K-Fastigheter anlita kompletterande leverantörer även om detta skulle medföra något högre kostnadsnivåer på kort sikt.

Vidare är inköp en central funktion i K-Fastigheter och koncernen har sedan 2023 en central inköpsorganisation. Vidare har koncernen upprättat ramverk för urval och granskning av leverantörer för att stärka kontroll och planering samt tillse att koncernens uppförandekod efterlevs, med fokus på mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljöaspekter och antikorruption.

Nyproduktion

Nyproduktion av en fastighet är en komplicerad process, vilken ofta sträcker sig över flera år. Under processen kan flera händelser/risker uppstå som kan medföra att projektet delvis eller helt måste omvärderas. Dessa händelser omfattar bland annat politiska beslut, beslut i plan- och bygglovsprocesser, förutsättningar på byggarbetsplatser samt tillgång till material och personal.

K-Fastigheter arbetar aktivt med ovan nämnda risker genom att hantera flera parallella projekt samtidigt (per 31 december 2024 18 projekt under byggnation för bostäder, ett projekt för kommersiella lokaler och 14 pågående projekt i projektutvecklingsfas på totalt 15 orter), långsiktigt och ömsesidigt samarbete med myndigheter och leverantörer samt genom att primärt uppföra koncernens egenutvecklade koncepthus, vilket innebär att K-Fastigheter bygger repetitivt och därmed tids- och kostnadseffektivt.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna påverkas av hyresgästernas betalningsförmåga, fastigheternas uthyrningsgrad samt möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. En minskning av betalningsförmågan eller ökning i vakanser skulle innebära en risk för minskade intäkter och lägre resultat för koncernen.

K-Fastigheter arbetar aktivt med denna risk genom att projektutveckla, bygga och aktivt äga och förvalta attraktiva och yteffektiva bostadslägenheter som attraherar en bred kundbas i marknader med ekonomisk och demografisk tillväxt. Med fortsatt behov av nya bostäder genom nyproduktion i de marknader koncernen verkar finns goda möjligheter att även framöver utveckla fastighetsportföljen genom nybyggnation och upprätthålla de för befintliga fastigheter ingångna hyresnivåerna.

Vakansnivåerna har i den löpande förvaltningen historiskt varit mycket låga och med hänvisning till fortsatt behov av nya bostäder finns inga tecken på att vakanserna framöver strukturellt skulle öka markant. Per 31 december 2024 bestod de totala intäkterna till ca 93 procent av hyresintäkter från bostäder. De kommersiella hyresintäkterna var fördelade på ca 150 kontrakt där den största hyresgästen utgjorde ca en procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de tio största kommersiella hyresgästerna utgjorde ca fyra procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Drifts- och underhållskostnader

Kostnader som är taxebundna, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme, utgör de huvudsakliga driftskostnaderna. Av K-Fastigheters fastighetsbestånd är 90 procent byggt efter år 2010 och resterande fastigheter är väl underhållna eller kommer framöver genomgå renovering enligt K-Fast 2.0-programmet, vilket borgar för fortsatt låga drifts- och underhållskostnader.

Inflation

Inflationsnivån påverkar både intäkter och kostnader för K-Fastigheters verksamhet. Ett tydligt exempel var den höga inflationsnivån under 2023 vilken påverkade hela samhällsekonomin. Priser och räntor steg och köpkraften minskade hos hushållen vilket även påverkade hyresgästernas möjligheter att hyra de boenden de önskade. Det påverkade även byggandet då allt högre byggpriser och högre ränteläge innebar svårigheter för byggföretagen att få ihop investeringskalkylen för nybyggnation. Under 2024 har inflationsnivån återgått till långsiktigt mer normala nivåer och köpkraften förväntas öka framöver bland annat på grund av reala löneökningar. Vidare bidrar lägre räntenivåer till att transaktionsmarknaden för småhus och bostadsrättslägenheter förbättras och att nybyggnationen successivt kommer i gång, vilket leder till flyttkedjor, vilket i sin tur även påverkar hyreslägenheter positivt.

Vidare påverkas driftskostnader för K-Fastigheters förvaltningsfastigheter såväl som byggkostnader. Den höga överskottsgrad K-Fastigheter har gör att vi har mindre påverkan från kostnadsinflation i drift- och underhållskostnader jämfört med många andra aktörer. På samma sätt påverkas K-Fastigheters entreprenadverksamhet relativt mindre än andra aktörer, då en relativt större andel av byggnationen sker internt och med leverans av stomsystem från K-Prefab.

Stigande inflation innebär generellt även högre räntor då Riksbanken försöker motarbeta inflationen, något som leder till ökade kostnader för lån. Under avsnittet om finansiella risker redogörs för hur K-Fastigheter hanterar räntor.

Cyberrisker

Cyberrisker utgörs bland annat av risker att utsättas för IT-attacker, driftstörningar och informationsläckage. Riskerna hanteras dels genom att använda modern mjuk- och hårdvara med tillförlitlig redundans, vilket löpande hanteras av K-Fastigheters IT-chef med organisation och kontrakterade professionella IT-leverantör, dels i det systematiska arbetet med sårbarhetstester, kontinuitets- och incidentplaner samt utbildning av koncernens personal för att öka säkerhetsmedvetandet i organisationen.

Arbetsmiljö

Byggnation och förvaltning av fastigheter innebär risk för arbetsplatsolyckor både internt och hos externa leverantörer. K-Fastigheter arbetar systematiskt med arbetsmiljörelaterade risker och eftersträvar en arbetsplats utan personskador. Arbetet sker utifrån koncernens arbetsmiljöpolicy och uppförandekod.

Strategiska risker

Nyckelpersoner och företagskultur

K-Fastigheters affärsverksamhet bedrivs som en relativt liten organisation med ett begränsat antal nyckelpersoner, där den mest centrala individen är grundaren och verkställande direktören Jacob Karlsson. En stark drivkraft för medarbetarna i K-Fastigheter är att koncernen lyckas bygga en stark företagskultur baserat på högt engagemang, framåtanda, lojalitet mot varandra och långsiktighet.

Koncernen har vuxit snabbt under de senaste åren och det finns en risk att K-Fastigheters företagskultur utsätts för påfrestningar och som en följd urholkas, vilket på sikt skulle kunna få konsekvenser för koncernens framtida tillväxt.

K-Fastigheter arbetar aktivt med denna risk genom att ständigt främja företagskulturen både i vardagen och att även lyfta den som en strategisk fråga i ledningsgrupp och styrelse där frågan alltid har en särställning. Vidare arbetar koncernen aktivt med personalförsörjning både på kort och lång sikt, samt med utveckling av medarbetare och chefer för att förbli en attraktiv arbetsgivare. Mot denna bakgrund är det glädjande att K-Fastigheter både under 2024 och 2025 utnämnts till Karriärföretag av Karriärföretagen.

Tillgång till byggbar mark

En förutsättning för att K-Fastigheter ska kunna uppföra de egenutvecklade koncepthusen är att lämpliga byggrätter finns tillgängliga på villkor som koncernen bedömer är acceptabla. Konkurrensen har under senare år varit påtaglig från aktörer som utvecklar hyres- respektive bostadsrätter. Under 2022 till 2024 har förutsättningarna ändrats då antalet byggstarter minskat vilket kan leda till ökat utbud av byggrätter. Dock har mängden transaktioner varit förhållandevis låg. Brist på lämpliga byggrätter kan på sikt allvarligt påverka den framtida potentiella tillväxten.

Enligt K-Fastigheters bedömning är möjligheten att förvärva lämpliga byggrätter något förbättrad då det finns lägre konkurrens om potentiella byggrätter och bolaget finns etablerat över ett större geografiskt område. Vidare har koncernen goda ekonomiska och organisatoriska möjligheter att hantera både större och mindre färdigutvecklade byggrätter, vilket minskar riskerna ytterligare.

Per den 31 december 2024 hade K-Fastigheter 1 893 lägenheter under projektutveckling, varav 969 i bygglovsprocess.

Klimat- och miljö

Klimat- och miljörisker relaterade till K-Fastigheters verksamhet bedöms främst omfatta den fysiska miljön som påverkar människor och fastigheter samt produktion och priser på naturresurser i form av material och energi. Utredningar av vilka klimatanpassningar som kan bli aktuella vid nyproduktion görs i planprocessen och styrs i detaljplaner.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor andel av samhällets energianvändning och klimatpåverkande utsläpp, samt genererar stora mängder avfall. K-Fastigheter gör bedömningen att koncernen kommer påverkas på flera sätt framöver, inklusive ökade krav på hållbara investeringar för att minska den negativa påverkan på vår miljö. Med 90 procent av beståndet uppfört efter 2010, en alltmer hållbar produktion av belongstommar och ett systematiskt hållbarhetsarbete har K-Fastigheter ett bra utgångsläge i strävan att minska den negativa påverkan på vår miljö och möta de krav och regleringar som införts och förväntas införas framöver på klimat- och miljöområdet.

Utöver ovan berörda risker hänvisas till K-Fastigheter Hållbarhetsredovisning och där beskrivna hållbarhetsrelaterade risker.

Finansiella risker

Fastigheternas marknadsvärde

K-Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde och värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K-Fastigheter, haft betydande påverkan på koncernens resultat. En fastighets värde påverkas primärt av utvecklingen i hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, investeringsbehov och marknadens krav på avkastning för jämförbara objekt. Minskat driftsöverskott, som en följd av till exempel ökade vakanser eller driftskostnader, eller högre avkastningskrav medför en prisjustering nedåt.

K-Fastigheters bestånd består primärt av nybyggda och attraktiva bostäder belägna i bra mikrolägen i tillväxtorter och på flera geografiska marknader, vilket sammantaget minskar risken för samtliga parametrar relaterade till värdering av en fastighet. Vidare genomför K-Fastigheter värdering av samtliga fastigheter på kvartalsbasis för att kunna följa marknadsutvecklingen.

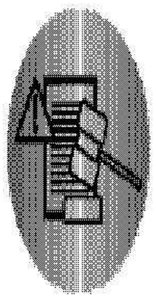
Räntor

Räntekostnaden är den enskilt största löpande utgiften i K-Fastigheters verksamhet.

K-Fastigheter arbetar med ränterisken dels genom att hålla en god dialog med nordiska banker för att därigenom säkra marknadsmässiga lånevillkor, dels genom att minska ränterisken med hjälp av räntederivat. Per 31 december 2024 var skuldportföljens andel rörlig ränta 46 procent och genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,8 år. Andel rörlig ränta har under december 2024 ökat genom avveckling av räntederivat för att anpassa derivatportföljen efter den skuldsituation som kommer uppstå efter Brinova-affären i april 2025. Vid ökningen av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaden för räntebärande skulder relaterade till koncernens förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter öka med 37,3 mkr.

Finansiering

K-Fastigheter är beroende av finansiering av befintliga förvaltningsfastigheter och kommande nyproduktion. Risken att framöver inte erhålla adekvat finansiering hanteras genom en god dialog med nordiska affärsbanker samt genom att teckna längre kreditavtal med diversifierad förfallostruktur.



Per 31 december 2024 hade K-Fastigheter engagemang i ett tiotal nordiska banker och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,1 år. Vidare har börsnoteringen av bolagets aktie på Nasdaq Stockholm inneburit att kapitalbasen breddats ytterligare.

Likviditet

Risken att inte ha tillräcklig likviditet för att fullfölja nuvarande och framtida betalningsåtaganden hanteras genom upprättandet av en månatlig likviditetsprognos, vilken följs upp kontinuerligt, samt kontrakterande av erforderliga limitutrymmen och krediter för den löpande driften. Vidare påbörjas inga nya projekt utan att finansiering har säkrats.

Per 31 december 2024 uppgick K-Fastigheters tillgängliga likvida medel till ca 160 mkr, inklusive outnyttjade kreditlimiter.

Kredit

Kreditrisk uppstår i K-Fastigheters verksamhet primärt i form av koncernens hyresgästers, kunders och leverantörers betalningsförmåga. Avseende hyresgäster och kunder prövas dessas kreditvärdighet efter fastställda kriterier i samband med nytecknande av hyres- och kundavtal. Väsentliga leverantörer kreditbedöms när nytt samarbete etableras. För väsentliga kommersiella hyresgäster, kunder och leverantörer följs kreditvärdigheten kontinuerligt genom erforderliga kreditbevakningstjänster.

Valuta

K-Fastigheter äger vid utgången av 2024 en fastighet under byggnation i Danmark. Under uppförande finns risk vad gäller valutakursfluktuationer i omräkning av utländska dotterbolags tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. Fastigheten ingår i Brinova-affären, varför valutarisken är begränsad till byggnationstiden. Omräkningsdifferensen hanteras framför allt genom att upplåning sker i lokal valuta motsvarande nettotillgångarna.

Regelefterlevnadsrisker

Politiska och legala risker

Avser risker i efterlevnad och att identifiera förändring av lagar, förordningar och direktiv, vilka påverkar K-Fastigheters möjligheter att anpassa verksamheten enligt lagar och andra regleringar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis skatt, subventioner och stöd, plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter.

Dessa risker får dels stor inverkan på K-Fastigheters sätt att bedriva sin verksamhet, dels är de svåra att hantera då de inte sällan förändras med kort varsel. K-Fastigheter bemöter de politiska riskerna primärt genom att hålla organisationen à jour med pågående politiska strömningar och att anlita specialister och rådgivare för att hantera effekten av förändrade lagar och regleringar.

KÄNSLIGHETSANALYS

K-Fastigheters resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan framgår en teoretisk effekt på kassaflöde och verkligt värde med utgångspunkt i K-Fastigheters aktuella intjäningsförmåga per 31 december 2024 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att övriga variabler förblir oförändrade. Känslighetsanalysen bör läsas tillsammans med informationen om aktuell intjäningsförmåga på sid 23 och avsnitt kring värdering.

K-Fastigheter redovisar koncernens fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även finansiell ställning, kan påverkas positivt och negativt över tid. I tabellen nedan framgår den teoretiska värdeförändringen vid ökning respektive minskning av fastighetsvärdet utifrån fastighetsvärdet den 31 december 2024 och dess effekter på belånings- och skuldsättningsgrad vid samma tidpunkt.

mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1%	-	311,3
Hyresvärde +/- 1 %	6,8	153,0
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	1,2	28,1
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	6,8	153,0

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr

	-10%	10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 263,7	1 263,7
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	67%	55%
Skuldsättningsgrad, %	64%	55%

Den som spelar för mycket kan bli spelberoende. Om du eller någon du känner har problem med spelande, kontakta Stödlinjen på 020-81 91 00 eller besök stodlinjen.se. Du kan också kontakta Spelpaus.se för att stänga av dig från spel.

KONCERNENS RÄKENSKAPER

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

mkr	Not	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Hyresintäkter	3	603,4	480,2
Entreprenadintäkter	3	537,8	603,0
Nettoomsättning		**1 141,2**	**1 083,2**
Övriga intäkter	3	12,4	11,6
Drift		-133,6	-104,9
Underhåll		-11,5	-15,4
Fastighetsskatt		-9,8	-10,4
Fastighetsadministration		-52,8	-47,8
Kostnader fastighetsförvaltning	4, 5, 6	**-206,7**	**-178,5**
Kostnader entreprenad	4, 5, 6	-449,1	-517,9
Kostnader övrigt	4, 5, 6	0,4	-2,6
Bruttoresultat		**498,2**	**395,8**
Central administration	4, 5, 6, 8	-67,9	-55,6
Av- och nedskrivningar	7	-71,6	-80,5
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	9	14,8	25,9
Finansnetto	10	-274,1	-216,2
varav räntenetto		-251,0	-220,2
Resultat före värdeförändringar		**99,3**	**67,3**
varav förvaltningsresultat*		135,1	112,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	143,1	-316,3
Värdeförändring derivat	10	-60,8	-262,6
Resultat före skatt		**181,6**	**-511,6**
Skatt på årets resultat	12	-106,8	113,6
Årets resultat		**74,8**	**-398,1**
Övrigt totalresultat	13	1,7	5,3
Årets totalresultat		**76,5**	**-392,8**
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	30	50,9	-427,4
Innehav utan bestämmande inflytande		25,6	34,6
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie**	14	**0,20**	**-1,96**

** Förvaltningsresultatet omfattar -6,3 Mkr (-1,3) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.*

*** Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte och därmed finns inte någon utspädningseffekt att beakta.*

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tillgångar, mkr	Not	2024, 31 dec	2023, 31 dec
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	15	462,3	471,3
Förvaltningsfastigheter	16	15 616,5	14 870,9
Rörelsefastigheter	17	571,0	537,1
Inventarier	18	170,9	181,4
Summa anläggningstillgångar		**16 820,6**	**16 060,6**
Finansiella anläggningstillgångar	22		
Andelar i intresse- och gemensamt styrda företag och andra långfristiga fordringar	19, 20	251,2	293,9
Derivatinstrument	22	39,6	141,4
Uppskjuten skattefordran	21	60,7	54,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		**351,5**	**489,6**
Summa anläggningstillgångar		**17 172,1**	**16 550,3**
Omsättningstillgångar	22		
Varulager	23	29,5	30,7
Kundfordringar	24, 25	70,9	51,2
Övriga kortfristiga fordringar	25, 26	130,7	123,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	53,1	46,3
Likvida medel	28	9,5	5,8
Summa omsättningstillgångar		**293,8**	**256,9**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 465,9**	**16 807,2**

Eget kapital och skulder, mkr	Not	2024, 31 dec	2023, 31 dec
Eget kapital	29		
Aktiekapital		65,6	63,8
Övrigt tillskjutet kapital		1 812,4	1 689,4
Balanserat resultat inklusive årets resultat		3 336,4	3 292,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**5 214,4**	**5 045,9**
Innehav utan bestämmande inflytande	30	90,2	54,5
Summa eget kapital		**5 304,6**	**5 100,4**
Långfristiga skulder	22		
Uppskjuten skatteskuld	21	1 092,4	953,2
Långfristiga räntebärande skulder	22	4 857,3	6 655,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	31	244,2	90,9
Summa långfristiga skulder		**6 194,0**	**7 699,2**
Kortfristiga skulder	22		
Kortfristiga räntebärande skulder	22	5 460,0	3 462,8
Leverantörsskulder	22	154,7	234,5
Övriga kortfristiga skulder	31	150,9	155,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	201,8	174,8
Summa kortfristiga skulder		**5 957,4**	**4 007,7**
Summa skulder		**12 161,4**	**11 706,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 465,9**	**16 807,2**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						
mkr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Balanserat resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2023	**216 331 168**	**57,4**	**1 372,9**	**29,7**	**3 690,3**	**19,3**	**5 169,6**
Årets resultat					-432,7	34,6	-398,1
Övrigt totalresultat				5,3			5,3
Årets totalresultat				**5,3**	**-432,7**	**34,6**	**-392,8**
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	24 000 000	6,4	316,6				323,0
Summa transaktioner med ägare	**24 000 000**	**6,4**	**316,6**				**323,0**
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande					0,0	0,5	0,5
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0,0	0,5	0,5
Utgående balans per 31 december 2023	**239 331 168**	**63,8**	**1 689,4**	**35,0**	**3 257,6**	**54,4**	**5 100,4**

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						
mkr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Balanserat resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2024	**239 331 168**	**63,8**	**1 689,4**	**35,0**	**3 257,6**	**54,4**	**5 100,4**
Årets resultat					49,2	25,6	74,8
Valutakursdifferenser*				-35,0	35,0		0,0
Övrigt totalresultat				1,7			1,7
Årets totalresultat				**-33,3**	**84,2**	**25,6**	**76,5**
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	6 662 000	1,8	123,0				124,8
Summa transaktioner med ägare	**6 662 000**	**1,8**	**123,0**				**124,8**
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-7,3	7,3	0,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande					0,0	2,9	2,9
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-7,3	10,2	2,9
Utgående balans per 31 december 2024	**245 993 168**	**65,6**	**1 812,4**	**1,7**	**3 334,6**	**90,2**	**5 304,6**

** Valutakursdifferenser som återförts via resultaträkningen i samband med avyttring av utländsk verksamhet.*

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och att den ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

mkr	Not	2024, jan-dec	2023, jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		181,6	-511,6
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet			
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat		-82,3	578,9
- Övriga poster	39	24,2	44,6
Betald skatt		-3,6	-11,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**119,9**	**100,4**
Förändring rörelsefordringar		-91,1	109,7
Förändring rörelseskulder		2,0	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**30,7**	**203,6**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella tillgångar	15	-3,0	-3,0
Investeringar i intresse- och gemensamt styrda bolag	19	-24,1	-11,2
Investeringar i fastigheter	16, 17, 35	-429,4	-398,9
Investeringar i pågående nyanläggning	16	-1 380,9	-2 000,4
Investeringar i maskiner och inventarier	18	-16,2	-8,2
Avyttring fastigheter	16	1 080,8	142,3
Avyttring intresseföretag	19	64,6	0,0
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	20	55,2	-32,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-653,0**	**-2 312,3**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 588,0	2 274,8
Amortering av lån		-2 086,8	-518,9
Tillskjutet kapital	22	124,8	323,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**625,9**	**2 078,9**
Periodens kassaflöde		**3,7**	**-29,8**
Omräkningsdifferens i likvida medel		0,0	0,1
Likvida medel vid årets början	39	5,8	35,4
Likvida medel vid årets slut		**9,5**	**5,8**

Likvida medel i kassaflödesanalysen avser i sin helhet kassa och bank.

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

mkr	Not	2024, jan-dec	2023, jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	130,5	100,7
Summa rörelsens intäkter		**130,5**	**100,7**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	4,5,6,8	-122,4	-97,9
Avskrivningar	7	-0,8	-0,6
Summa rörelsens kostnader		**-123,3**	**-98,5**
Bruttoresultat		**7,3**	**2,3**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresse- och koncernbolag	9, 34	-140,7	59,3
Finansnetto	10	210,1	161,3
Resultat före värdeförändringar		**76,7**	**202,9**
Värdeförändring derivat	10	-58,4	-245,4
Bokslutsdispositioner	33	-19,7	1,4
Resultat före skatt		**-1,4**	**-41,1**
Skatt på årets resultat	12	9,4	70,1
Årets resultat		**8,0**	**29,0**
Moderbolagets räkning över totalresultat			
Årets resultat		**8,0**	**29,0**
Övrigt totalresultat	13	0,0	0,0
Årets totalresultat		**8,0**	**29,0**

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och att den ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tillgångar, mkr	Not	2024, 31 dec	2023, 31 dec
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	7,2	4,8
Summa immateriella anläggningstillgångar		**7,2**	**4,8**
Materiella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	18	**1,0**	**1,2**
Summa materiella anläggningstillgångar		**1,0**	**1,2**
Finansiella anläggningstillgångar	**22**		
Andelar i koncernbolag	35	1 471,8	1 235,7
Fordringar hos koncernbolag	36	1 346,1	1 234,7
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	19, 20	188,6	215,8
Derivatinstrument	22	55,4	159,2
Uppskjuten skattefordran	21	30,8	21,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 092,7**	**2 866,8**
Summa anläggningstillgångar		**3 101,0**	**2 872,8**
Omsättningstillgångar	**22**		
Fordringar hos koncernbolag	36	1 453,4	984,0
Fordringar hos intresseebolag	26	0,0	0,1
Övriga kortfristiga fordringar	26	74,2	51,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	15,9	23,0
Likvida medel	28	3,2	0,5
Summa omsättningstillgångar		**1 546,6**	**1 059,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 647,6**	**3 932,4**

Eget kapital och skulder, mkr	Not	2024, 31 dec	2023, 31 dec
Eget kapital	**29**		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		65,6	63,8
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 312,4	1 669,5
Balanserad vinst		536,1	507,1
Årets resultat		8,0	29,0
Totalt eget kapital		**2 422,1**	**2 289,4**
Långfristiga skulder	**22**		
Uppskjuten skatteskuld	21	0,0	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	22	635,2	108,1
Övriga långfristiga skulder	31	22,8	0,0
Summa långfristiga skulder		**658,1**	**108,1**
Kortfristiga skulder	**22**		
Kortfristiga räntebärande skulder	22	1 245,9	1 398,8
Leverantörsskulder	22	7,0	11,5
Skulder till koncernbolag	36	286,4	169,1
Övriga kortfristiga skulder	31	12,1	3,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	15,9	12,2
Summa kortfristiga skulder		**1 567,4**	**1 635,0**
Summa skulder		**2 225,5**	**1 643,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 647,6**	**3 932,4**

Ett urval av Stillfront-spel som du kanske har spelat. Det är inte så konstigt att du har det, vi har ju över 1 miljard spelare.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

mkr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2023	215 331 168	57,4	1 372,9	203,0	1 633,3
Årets resultat				29,0	29,0
Övrigt totalresultat				0,0	0,0
Periodens totalresultat				**29,0**	**29,0**
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	24 000 000	6,4	316,6		323,0
Summa transaktioner med ägare	**0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Eget kapital, per 31 december 2023	**239 331 168**	**63,8**	**1 689,5**	**536,2**	**2 289,4**

mkr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2024	**239 331 168**	**63,8**	**1 689,5**	**536,2**	**2 289,4**
Årets resultat				8,0	8,0
Övrigt totalresultat				0,0	0,0
Periodens totalresultat				**8,0**	**8,0**
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	6 662 000	1,8	123,0		124,8
Summa transaktioner med ägare	**6 662 000**	**1,8**	**123,0**	**0,0**	**124,8**
Utgående balans per 31 december 2024	**245 993 168**	**65,6**	**1 812,4**	**544,1**	**2 422,1**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

mkr	Not	2024, jan–dec	2023, jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-1,4	-41,1
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet			
- Värdeförändring derivat		59,4	245,4
- Övriga poster	38	142,7	-38,7
Betald skatt		1,5	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**201,2**	**165,6**
Förändring rörelsefordringar		-484,3	-312,5
Förändring rörelseskulder		123,9	-36,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-159,3**	**-183,8**
Investeringsverksamheten			
Investering i koncernföretag	35	-405,3	-92,7
Investering i intresseföretag	19	-10,4	-11,6
Investeringar i immateriella tillgångar	15	-2,9	-3,0
Investeringar i maskiner och inventarier	16	-0,2	-1,2
Avyttring koncernföretag		28,1	125,6
Avyttring intresseföretag		45,0	0,0
Förändring i fordringar och skulder till koncernföretag	36	-73,0	-396,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-418,7**	**-379,5**
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		124,7	323,0
Upptagna lån	22	1 699,2	759,7
Amortering av lån		-1 243,3	-518,9
Förändring i långfristiga skulder	31	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**580,7**	**563,8**
Årets kassaflöde	38	2,7	0,5
Omräkningsdifferens i likvida medel		0,0	0,0
Likvida medel vid årets början		0,5	0,0
Likvida medel vid årets slut	28	3,2	0,5

Tillhandahålls av Cision
Informationen är sådan som Cision har mottagit den för offentliggörande och Cision ansvarar inte för innehållet i informationen.

NOT 1

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

De finansiella rapporterna för K-Fast Holding AB per 31 december 2024 har godkänts av styrelsen den 8 april 2025 och kommer att föreläggas årsstämman den 21 maj 2025 för fastställande. K-Fast Holding AB, organisationsnummer 556827-0390, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 35 Andelar i koncernbolag.

Bolaget är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm, Sverige. Bolagets affärsidé är att med stort engagemang och hög kostnadseffektivitet utveckla, bygga och förvalta marknadens mest attraktiva fastigheter såväl avseende skick och standard som servicenivå.

Redovisningsprinciperna beskrivs i anslutning till varje not i syfte att ge en ökad förståelse för respektive redovisningsområde. Nedan följer generella redovisningsprinciper och information om koncernredovisningen.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa (IFRS Redovisningsstandarder) i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor med en decimal om inte annat anges.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag

Väsentliga bedömningar och antaganden

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att koncernledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. För närmare beskrivning av väsentliga bedömningar och antaganden inom särskilt betydelsefulla områden se not 3 Intäkter, not 15 Immateriella tillgångar och not 16 Förvaltningsfastigheter.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och omarbetade befintliga standarder

Tillkommande nya eller ändrade, av EU godkända, standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka K-Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder vilka träder i kraft 2024 och framåt

Ändringar av IAS1: Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga.

I januari 2020 och oktober 2022 publicerade IASB ändringar av IAS1 som specificerade kraven för klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga. Dessutom krävs att ett företag lämnar upplysning om när en skuld som härrör från ett låneavtal klassificeras som långfristig, och företagets rätt att senarelägga regleringen är beroende av att framtida lånevillkor uppfylls inom tolv månader. Ändringarna har inte påverkat klassificeringen i koncernredovisningen.

International Accounting Standards Board (IASB) har publicerat en ny redovisningsstandard, IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter, som ska ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Standarden träder i kraft den 1 januari 2027 med retroaktiv tillämpning. IFRS 18 kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, men standarden kan påverka vilka transaktioner som ingår i ett företags rörelseresultat. De viktigaste nya begreppen som introduceras i IFRS 18 är:

- strukturen för resultaträkningen
- obligatoriska upplysningar i de finansiella rapporterna för vissa resultatmått som redovisas utanför ett företags finansiella rapporter. Dessa benämns finansiella lönsamhetsmått definierade av ledningen , management performance measurements (MPM:s)
- förbättrade principer för aggregering och uppdelning som gäller för de primära finansiella rapporterna och noterna i allmänhet.

K-Fast Holding AB kommer att inleda ett arbete med att analysera vilka konsekvenser den nya standarden kan medföra.

Klassificering m m

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som förfaller kommande verksamhetsår.

I moderbolaget redovisas lån från/till koncernbolag som långfristiga, då fastställda amorteringsplaner saknas.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag, investeringsobjektet, är företag som står under bestämmande inflytande. Med bestämmande inflytande avses att K-Fast Holding AB exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande över investeringsobjektet.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade eget kapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet.

Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv utan tillhörande processer. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

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.

Förändringar i ägarandel i ett dotterbolag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner – dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser redovisas mot resultaträkningen, bortsett långfristiga interna mellanhavanden som bealtas som en del i nettoinvesteringen i dotterbolagen och redovisas via övrigt totalresultat. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värderingen till verkligt värde.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper som redovisas enligt IFRS 5, varulager och uppskjutna skattefordringar. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att hänföra väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången.

Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. IFRS 16 tillämpas för närvarande inte av moderbolaget. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. Moderbolagets redovisningsprinciper har inte förändrats jämfört med årsredovisningen föregående år.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Leasingavtal

Moderbolaget har i allt väsentligt leasingavtal avseende fordon och IT-utrustning. IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2. I fall moderbolaget är leasetagare innebär det att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal redovisas i posten Övriga externa kostnader. Nyttjanderätten och leasingskulden redovisas således inte i balansräkningen.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden med avdrag för ackumulerade nedskrivningar ökat eller minskat med förändring av kapitalandelen. Ett dotterbolags redovisade värde prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare om det finns indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återföringsbart. Nedskrivningar och återföringar av tidigare nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

Styrelsens och verkställande direktörens underskrift av årsredovisning och koncernredovisning.
Undertecknad av: Ola Wikander
Serienummer: 20250627-080000-239-BankID
IP: 194.132.xxx.xxx

NOT 2

2 SEGMENTSRAPPORTERING

Redovisningsprinciper

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av bolagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. I koncernen har styrelse och koncernledning identifierats som högste verkställande beslutsfattare. Vart och ett av rörelsesegmenten sköts separat eftersom respektive rörelsesegment kräver olika teknologier och andra resurser samt marknadsföringsmetoder. Alla transaktioner mellan segmenten genomförs på affärsmässiga grunder och baseras på priser som debiteras icke närstående kunder i samband med fristående försäljningar av identiska varor eller tjänster (d v s transaktioner mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs).

I samband med att K-Fastigheter ändrar sin uppdelning av verksamhetsområden under 2024 förändras även segmentsredovisningen.

Från och med 2024 delas verksamheten upp i två verksamhetsområden och koncernen har identifierat två rörelsesegment: Fastighetsförvaltning och Entreprenad.

Fastighetsförvaltning

Resultat från hyresfastigheter inklusive finansnetto och utfördelade centrala kostnader, resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter, resultat från intressebolag verksamma inom områden relaterade till fastighetsförvaltning samt värdeförändring i färdigställda förvaltningsfastigheter och ränte- och valutaderivat relaterade till verksamhetsområdet.

Tillgångar och skulder omfattar färdigställda förvaltningsfastigheter, långfristiga skulder relaterade till dessa samt övriga anläggnings- och omsättningstillgångar och lång- och kortfristiga skulder relaterade till verksamhetsområdet.

Entreprenad

Resultat från koncernens verksamhet inom projektutveckling, prefabtillverkning av stomlösningar och byggledning inklusive finansnetto och utfördelade centrala kostnader, resultat från försäljning av de fastigheter som ej kommer ingå i verksamhetsområde Fastighetsförvaltning, resultat från intressebolag verksamma inom områden relaterade till entreprenadverksamhet och värdeförändring i förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation, vilket i segmentsredovisningen redovisas som en intäkt (successiv vinstavräkning) och påverkar bruttoresultatet, och ränte- och valutaderivat relaterade till verksamhetsområdet.

Tillgångar och skulder omfattar förvaltningsfastigheter under byggnation och obebyggd mark, byggkrediter och långfristiga skulder relaterade till dessa samt övriga anläggnings- och omsättningstillgångar och lång- och kortfristiga skulder relaterade till verksamhetsområdet.

Koncernen använder samma värderingsprinciper i sin segmentrapportering enligt IFRS 8 som i sina finansiella rapporter.

Övrigt

Övrigt omfattar koncerngemensamma funktioner.

FÖRÄNDRAD SEGMENTSREDOVISNING

I samband med att K-Fastigheter ändrade sin uppdelning av verksamhetsområden under 2024 förändrades även segmentsredovisningen.

Från och med 2024 delas verksamheten upp i två verksamhetsområden: Fastighetsförvaltning och Entreprenad.

Fastighetsförvaltning

Resultat från hyresfastigheter inklusive finansnetto och utfördelade centrala kostnader, resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter, resultat från intressebolag verksamma inom områden relaterade till fastighetsförvaltning samt värdeförändring i färdigställda förvaltningsfastigheter och ränte- och valutaderivat relaterade till verksamhetsområdet.

Tillgångar och skulder omfattar färdigställda förvaltningsfastigheter, långfristiga skulder relaterade till dessa samt övriga anläggnings- och omsättningstillgångar och lång- och kortfristiga skulder relaterade till verksamhetsområdet.

Entreprenad

Resultat från koncernens verksamhet inom projektutveckling, prefabtillverkning av stomlösningar och byggledning inklusive finansnetto och utfördelade centrala kostnader, resultat från försäljning av de fastigheter som ej kommer ingå i verksamhetsområde Fastighetsförvaltning, resultat från intressebolag verksamma inom områden relaterade till entreprenadverksamhet och värdeförändring i förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation, vilket i segmentsredovisningen redovisas som en intäkt (successiv vinstavräkning) och påverkar bruttoresultatet, och ränte- och valutaderivat relaterade till verksamhetsområdet.

Tillgångar och skulder omfattar förvaltningsfastigheter under byggnation och obebyggd mark, byggkrediter och långfristiga skulder relaterade till dessa samt övriga anläggnings- och omsättningstillgångar och lång- och kortfristiga skulder relaterade till verksamhetsområdet.

Tillgängligt av: Stockholms universitet
Användaren har en individuell, icke överlåtbar och icke exklusiv rätt att använda innehållet för personlig användning.
Användaren får inte kopiera, lagra, spela upp, visa, sprida eller på annat sätt använda innehållet för kommersiella ändamål.

NOT 2, FORTS.

2024 jan–dec

Resultaträkning, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	607,9	1 855,0	0,0	-1 309,3	1 153,6
Kostnader	-206,7	-1 456,6	0,4	1 007,5	-655,4
Bruttoresultat	**401,2**	**398,3**	**0,4**	**-301,8**	**498,2**
Kostnader central administration	-17,5	-41,9	-8,6	0,0	-67,9
Av- och nedskrivningar	-5,3	-62,7	-3,6	0,0	-71,6
Resultat intresseobolag*	0,0	14,8	0,0	0,0	14,8
Räntenetto	-243,2	-24,0	-6,9	0,0	-274,1
Resultat före värdeförändringar	**135,1**	**284,6**	**-18,7**	**-301,7**	**99,3**
Resultat per aktie	**0,55**	**1,16**	**-0,08**	**-1,23**	**0,41**
Värdeförändring fastigheter	-158,8	0,0	0,0	301,8	143,1
Värdeförändring derivat och övrigt	-59,0	-1,7	0,0	0,0	-60,8
Resultat före skatt	**-82,7**	**282,9**	**-18,7**	**0,1**	**181,6**
Skatt	44,9	-58,6	-96,1	0,0	-106,8
Årets resultat	**-37,8**	**224,3**	**-111,8**	**0,1**	**74,8**

2023 jan–dec

Resultaträkning, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	485,8	2 359,7	5,7	-1 756,4	1 094,8
Kostnader	-178,5	-1 943,7	-2,6	1 425,8	-699,0
Bruttoresultat	**307,3**	**416,0**	**3,1**	**-330,6**	**395,8**
Kostnader central administration	-10,9	-40,4	-4,4	0,0	-55,6
Av- och nedskrivningar	-2,8	-74,9	-2,8	0,0	-80,5
Resultat intresseobolag*	0,0	25,9	0,0	0,0	25,9
Räntenetto	-181,1	-28,7	-6,4	0,0	-216,2
Resultat före värdeförändringar	**112,6**	**297,8**	**-12,4**	**-330,6**	**67,3**
Resultat per aktie	**0,51**	**1,35**	**-0,06**	**-1,50**	**0,30**
Värdeförändring fastigheter	-646,9	0,0	0,0	330,6	-316,3
Värdeförändring derivat och övrigt	-262,2	-0,4	0,0	0,0	-262,6
Resultat före skatt	**-796,6**	**297,4**	**-12,4**	**-0,1**	**-511,6**
Skatt	187,3	-56,7	-17,0	0,0	113,6
Årets resultat	**-609,3**	**240,8**	**-29,4**	**-0,1**	**-398,1**

31 december 2024

Balansräkning, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Anläggningstillgångar	12 759,2	4 325,4	1 493,7	-1 346,1	17 172,1
Omsättningstillgångar	-258,5	695,4	1 548,5	-1 691,7	293,8
Summa tillgångar	**12 481,9**	**5 020,8**	**3 001,1**	**-3 037,8**	**17 465,9**
Räntebärande skulder	7 631,8	2 151,7	533,8	0,0	10 317,3
Långfristiga skulder	1 967,0	692,7	23,1	-1 346,1	1 336,6
Kortfristiga skulder	228,6	1 656,5	314,0	-1 691,7	507,4
Summa skulder	**9 827,4**	**4 500,9**	**871,0**	**-3 037,8**	**12 161,4**
varav Räntebärande skulder	7 631,8	2 151,7	533,8	0,0	10 317,3
varav Övriga skulder	2 195,6	2 349,2	337,2	-3 037,8	1 844,1
Skuldsättningsgrad	**61,1%**	**42,9%**			**59,1%**

** Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.*

31 december 2023

Balansräkning, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Anläggningstillgångar	12 842,4	3 638,6	1 303,9	-1 234,7	16 550,3
Omsättningstillgångar	-97,6	452,5	1 061,0	-1 158,9	256,9
Summa tillgångar	**12 726,0**	**4 091,1**	**2 383,7**	**-2 393,6**	**16 807,2**
Räntebärande skulder	7 822,8	2 169,5	105,6	0,0	10 117,8
Långfristiga skulder	2 050,1	228,6	0,1	-1 234,7	1 044,2
Kortfristiga skulder	333,4	1 151,3	189,3	-1 158,9	544,9
Summa skulder	**10 206,0**	**3 599,3**	**295,1**	**-2 393,6**	**11 706,9**
varav Räntebärande skulder	7 822,8	2 169,5	105,6	0,0	10 117,8
varav Övriga skulder	2 383,4	1 409,9	189,5	-2 393,6	1 589,1
Skuldsättningsgrad	**61,5%**	**53,5%**			**60,2%**

** Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.*

Styrelsen och verkställande direktören för Peab AB (publ), org.nr 556061-4549, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

NOT 3

3 INTÄKTER

Redovisningsprinciper

Hyresintäkter

Hyresintäkter, vilka klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, avser intäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare. I hyresintäkterna ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighesskatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom värme, vatten, kyla, sophantering etc då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar som betalas i förskott redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

Per 2024-12-31 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna till 655,0 mkr (607,7), varav kommersiella lokaler utgör 45,9 mkr (57,3). Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för cirka en procent av koncernens totala hyresintäkter.

Framtida minimileasingintäkter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

Koncernen har ingått hyresavtal avseende lokaler, bostäder och parkeringsplatser vilka redovisas som operationella leasingavtal. Hyresavtal avseende bostäder, parkeringsplatser och vissa lokaler löper tillsvidare med 3-9 månaders uppsägningstid. Årlig hyresintäkt för dessa kontrakt uppgick till 629,7 mkr (568,4). Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 12,5 mkr (23,2), där avtalen har en återstående löptid på mellan 1 och 5 år. Koncernen har en årlig hyresintäkt på 12,8 mkr (16,1) där avtalen har en återstående löptid på över 5 år.

Entreprenadintäkter

Intäkter från byggverksamheten från avtal med kunder redovisas över tid med hänvisning till framsteg mot färdigställande för varje prestationsåtagande. Koncernens prestation skapar eller förbättrar en tillgång (uppförande av byggnad) som kunden kontrollerar när tillgången skapas eller förbättras varvid intäkten för uppförande bör redovisas över tid enligt lämplig metod. Framsteg mot färdigställande för varje prestationsåtagande beräknas baserat på andelen nedlagda kostnader jämfört med totala beräknade kostnader för varje prestationsåtagande (inputmetod). När utfallet för ett entreprenadkontrakt inte kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter i den mån det finns uppkomna kostnader som väntas kunna bli återvunna. När det är sannolikt att de totala kontraktskostnaderna kommer att överstiga de totala intäkterna redovisas den förväntade förlusten omedelbart som en kostnad. När värdet på den utförda tjänsten till kunden direkt motsvarar rätten att fakturera tjänsten redovisas intäkter för det fakturerade beloppet.

Koncernen bygger till större delen i egen regi och utvecklar byresrätter. Vid enstaka tillfällen sker utveckling och försäljning av bostadsfastigheter. Intäkten redovisas då när kontrollen över fastigheten har överförts till köparen. Fastigheterna har normalt ingen alternativ användning för koncernen på grund av avtalsenliga begränsningar. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten har övergått till köparen. Intäkten redovisas därför vid tidpunkten då äganderätten övergår till köparen. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset. Normalt förfaller ersättningen till betalning när äganderätten har övergått. Även om förlängda betalningsvillkor kan förekomma undantagsvis, överstiger betalningsvillkoren aldrig 12 månader. Transaktionspriset justeras därför inte för effekter av betydande finansieringskomponenter.

Avtalsintäkter

Entreprenad har intäkter från avtal med kunder. Dessa utgör hela intäktsposten om 537,8 (603,0) mkr för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Intäktsredovisning sker över tid och i allt väsentligt redovisas intäkterna inom 12 månader från projektstart.

Moderbolaget

Intäkterna i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag. Moderbolaget har inga avtalsintäkter.

	Koncernen	
Hyresintäkter fördelat på geografi, mkr	**2024 jan–dec**	**2023 jan–dec**
Region Syd	437,7	381,5
Region Väst	75,0	26,2
Region Öst	61,4	35,6
Danmark	29,3	37,0
Hyresintäkter	**603,4**	**480,2**

Hyresintäkter på fastighetskategori, mkr	**2024 jan–dec**	**2023 jan–dec**
Bostäder (inkl. garage/p-platser)	554,7	425,1
Lokaler	48,7	55,1
Hyresintäkter	**603,4**	**480,2**

Projekt- och entreprenadintäkter samt aktiverat arbete för egen räkning, mkr	**2024 jan–dec**	**2023 jan–dec**
Externa projekt- och entreprenadintäkter	537,8	603,0
Aktiverat arbete för egen räkning	1 010,6	1 419,0
Summa	**1 548,3**	**2 022,0**
varav Sverige	1 362,6	1 805,1
varav Danmark	185,7	216,9

Övriga intäkter, mkr	**2024 jan–dec**	**2023 jan–dec**
Affärsområde Förvaltning	7,5	5,6
Affärsområde Bygg	3,8	2,5
Affärsområde Prefab	1,1	3,5
Övriga intäkter	**12,4**	**11,6**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tabellerna är avrundade till närmaste tal.

NOT 4

4 LEASINGAVTAL

Redovisningsprinciper

K-Fastigheter tillämpar IFRS 16 Leasingavtal. Koncernen redovisar Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser mindre värden (5 000 USD).

I resultaträkningen redovisas linjära avskrivningar på nyttjanderättstillgången och räntekostnader på skulden. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt över den längsta av avtalsperioden och ekonomisk livslängd och skulden med den del av periodens leasingavgift som inte fördelas som en räntekostnad.

Koncernen har bedömt leasingavtal relaterade till fordon av högre värde, tomträtter och hyresavtal som väsentliga. Nyttjanderättstillgången av dessa leasingavtal hänförliga till tomträtter värderas i enlighet med IAS 40. Motsvarande belopp har tagits upp som långfristig leasingskuld enligt IFRS 16. Den vägda genomsnittliga låneräntan som används uppgår till 4,70 procent för fordon, 2,08 procent för tomträtter och 2,72 procent för hyresavtal beroende på löptid för det underliggande hyresavtalet.

Leasingavtal relaterade till exempelvis kopieringsmaskiner, hyresavtal med kortare löptid, kontors- och IT-utrustning av mindre värde har inte bedöms som väsentliga och koncernen tillämpar för dessa leasingavtal förenklingsregeln i balansräkningen på grund av det lägre värdet. Avseende leasingavtal som leasegivare, se Hyresintäkter Not 3 Intäkter.

Koncernen kostnadsförde under helåret 2024 totalt leasingavgifter om 27,6 mkr (29,4), varav 13,4 mkr (13,3) avser avskrivningar, 2,4 mkr (2,4) räntekostnader och 11,8 mkr (13,7) var hänförliga till lågvärdeleasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Nyttjanderättstillgångar					
mkr	Tomträtter	Fordon	Hyresavtal	Totalt	Leasingskuld
Per 1 januari 2024	18,9	22,1	50,8	90,9	92,1
Tillkommande avtal	0,0	12,7	0,0	12,7	12,7
Avskrivningar	0,0	-6,5	-6,9	-13,4	0,0
Avslutade avtal	0,0	-3,5	-23,6	-27,1	-24,6
Amortering	0,0	0,0	0,0	0,0	-15,8
Per 31 dec 2024	**18,9**	**24,8**	**20,3**	**63,1**	**64,5**

Löptidsanalys (exklusive restvärde)				
mkr	Tomträtter	Fordon	Hyresavtal	Totalt
2025	0,4	6,3	4,9	11,6
2026	0,4	3,6	1,9	5,9
2027	0,4	1,1	1,0	2,5
2028	0,4	0,1	1,0	1,4
2029	0,4	0,0	1,0	1,4
> 2029	4,1	0,0	17,0	21,1
Totalt	**6,0**	**11,2**	**26,8**	**44,0**

Tidsstämplad av Ett Hundratjugo AB 20250227 08:37:27 CET
Detta dokument är digitalt undertecknat av Ett Hundratjugo AB. Tidsstämpeln anger när dokumentet undertecknades.

NOT 5

5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Redovisningsprinciper

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernens pensionsplaner är i sin helhet avgiftsbestämda.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda.

Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

Per 31 december 2024 hade koncernen 542 anställda (550), varav 66 kvinnor (65) respektive 476 män (485). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 78 (73), varav 30 kvinnor (32) respektive 48 män (41). K-Fast Holding AB hade 6 styrelseledamöter (6), inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Koncernen hade 14 ledande befattningshavare (13), inklusive verkställande direktören, varav 2 kvinnor (2).

Medelantalet anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Kvinnor	66	68	31	28
Män	477	591	47	34
Totalt	**543**	**659**	**78**	**62**

Ersättning till verkställande direktören samt övriga medlemmar av företagsledningen följer de riktlinjer som beslutades vid bolagsstämma 14 maj 2024. Löner och övriga anställningsvillkor ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Den verkställande direktörens ersättning föreslås av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen till övriga medlemmar av företagsledningen föreslås av den verkställande direktören och godkänns av ersättningsutskottet. Ersättning till den verkställande direktören utgår enbart i form av fast grundlön. Ersättning till övriga medlemmar av företagsledningen utgår primärt i form av fast grundlön, men kan även utgå som rörlig lön eller prestationsbaserad ersättning motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen per kalenderår. För 2024 uppgick rörlig ersättning till medlemmar av företagsledningen till 2,1 mkr baserat på ett bonusprogram som baseras på utfall under föregående år i nöjd-kund-index, personalens engagemangsindex, tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och tillväxt i substansvärde per aktie samt viss diskretionär bedömning fastställd av verkställande direktör. Vidare finns ett åtagande avseende aktierelaterad ersättning (kontantreglerad) för fem personer i företagsledningen. Åtagande enligt den aktierelaterade ersättningen löper till utgången av 2028 då det regleras alternativ förfaller utan reglering. Åtagandet förutsätter att aktuella personer kvarstår i sin anställning vid periodens slut. Bolagets åtagande ökar vid en nedgång i bolagets aktiekurs och minskar alternativ upphör helt vid en uppgång. Bolaget kostnadsför åtagandet i takt med att prestationsvillkor uppfylls – under 2024 har 1,6 Mkr påverkat bolagets resultat.

Pensionsåldern för den verkställande direktören och övriga medlemmar av företagsledningen är 67 år. Pensionsåtaganden ska vara avgiftsbaserade och innebära att bolaget inte har några ytterligare åtaganden efter erläggande av årliga premier. För den verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida har den verkställande direktören därutöver rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner. För vice verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare gäller generellt en ömsesidig uppsägningstid om mellan tre och tolv månader.

Löner, arvoden och förmåner

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Styrelseordförande	0,0	0,0	0,0	0,0
Styrelsen	0,8	0,8	0,8	0,8
Verkställande direktör				
Grundlön	2,4	2,4	2,4	2,4
Förmåner	0,2	0,1	0,2	0,1
Vice verkställande direktörer*				
Grundlön	2,1	1,5	2,1	1,5
Förmåner	0,2	0,1	0,2	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	11,8	11,8	9,2	8,5
Förmåner	0,8	0,8	0,7	0,6
Övriga anställda				
Grundlön	232,4	277,7	32,1	25,3
Förmåner	3,5	3,1	0,9	0,4
Summa	**254,4**	**298,3**	**48,7**	**39,8**

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Styrelsen	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör	0,8	0,8	0,8	0,8
Vice verkställande direktörer*	1,0	0,6	1,0	0,6
Övriga ledande befattningshavare	5,0	4,4	3,9	3,1
Övriga anställda	80,5	94,4	11,0	8,6
Summa	**87,6**	**100,5**	**17,0**	**13,3**

Avtalsenliga pensionskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Styrelsen	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkställande direktör	0,0	0,0	0,0	0,0
Vice verkställande direktörer*	0,9	0,3	0,9	0,3
Övriga ledande befattningshavare	4,3	2,0	3,4	1,1
Övriga anställda	20,5	22,7	2,6	1,7
Summa	**25,7**	**25,0**	**6,8**	**3,1**

Ledande befattningshavares ersättning och övriga förmåner under året

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0	0,0	0,0
Styrelseledamot Sara Mindus	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Ulf Johansson	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Jesper Mårtensson	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Christian Karlsson	0,2	0,2	0,2	0,2
Verkställande direktör Jacob Karlsson	2,6	2,6	2,6	2,6
Vice verkställande direktör Martin Larsson	2,2	1,9	2,2	1,9
Vice verkställande direktör Niclas Bagler	1,1	0,0	1,1	0,0
Övriga ledande befattningshavare**	16,9	14,5	13,3	10,2
Summa	**23,6**	**19,8**	**20,0**	**16,5**

** Vice verkställande direktörer 2024: 2 personer; 2023: 1 person)*

*** 2024: 11 personer; 2023: 11 personer*

NOT 6

6 RÖRELSENS KOSTNADER

Redovisningsprinciper

Kostnaderna redovisas i den period de avser.

Koncernens fastighetskostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning såsom media (el, fjärrvärme, kyla, gas, vatten), fastighetsskötsel, renhållning, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och övriga driftskostnader. Fastighetsadministration omfattar kostnader för bland annat uthyrning, ekonomisk förvaltning och centrala kostnader för koncernens affärsområde förvaltning. Fastighetskostnaderna redovisas i den period de avser.

Kostnader för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projektrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för projektutvecklings-, bygg- och prefaborganisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och nettoredovisas över resultaträkningen i posten Kostnader för projekt- och entreprenadverksamhet.

Central administration utgörs av koncernens kostnader relaterade till koncernledning, affärsutveckling, juridik, HR, inköp, IT, marknad och kommunikation, ekonomi och finans.

Fastighetsförvaltningens kostnader

	Koncernen	
mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Driftskostnader	-133,6	-104,9
Underhållskostnader	-11,5	-13,4
Fastighetsskatt	-8,8	-10,4
Direkta fastighetskostnader	**-153,9**	**-130,7**
Fastighetsadministration	-52,8	-47,8
Fastighetsförvaltningens kostnader	**-206,7**	**-178,5**

Kostnader projekt- och entreprenadverksamheter

	Koncernen	
mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Externa projekt- och entreprenadkostnader	-449,1	-519,3
Interna projekt- och entreprenadkostnader	-1 308,9	-1 818,9
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	**-1 758,0**	**-2 338,2**

Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Övriga externa kostnader	-44,9	-25,4	-49,9	-37,1
Personalkostnader	-23,0	-30,2	-72,5	-60,8
Central administration	**-67,9**	**-55,6**	**-122,4**	**-97,9**

Tillgängliggjord av Cision 2025-02-27 07:00:00 CET. Informationen som är tillgängliggjord är skyddad av upphovsrättslagen.

NOT 7–9

7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

8 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper gällande av- och nedskrivningar redovisas under respektive tillgångsslag.

Av- och nedskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	-12,0	-12,0	-0,5	-0,5
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-16,1	-22,4	0,0	0,0
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-15,8	-13,9	-0,3	-0,1
Nedskrivning fordringar (tillgångar)	-12,4	-19,0	-	-
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-13,4	-13,3	-	-
Summa av- och nedskrivningar	**-71,6**	**-80,5**	**-0,8**	**-0,6**

Redovisningsprinciper

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	3,2	3,4	2,6	3,2
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,6	0,4	0,6	0,4
Christensen Kjærulff				
Revisionsuppdrag	0,5	0,7	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,4	0,2	0,0	0,0
Summa	**4,7**	**4,7**	**3,2**	**3,6**

Redovisningsprinciper

Nedskrivning av aktier i intressebolag och gemensamt styrda bolag är utförd i samband med lämnad utdelning.

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Realisation vid försäljningar	0,0	0,0	0,5	0,0
Andel av resultat i intresseföretag	14,8	25,9	0,0	0,0
Totalt	**14,8**	**25,9**	**0,5**	**0,0**

Ett urval av våra kunder som använder Bluestep Bank

NOT 10-11

10 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Redovisningsprinciper

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, räntederivat och fordringar, räntekostnader på räntederivat och skulder, värdeförändringar på derivat samt resultat av försäljning av värdepapper. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader som är direkt bänförbara till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Realiserade värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument redovisas i resultaträkningen via av- och nedskrivning (valutakursförlust) och räntenetto.

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter från koncernföretag	0,0	0,0	179,4	141,4
Övriga ränteintäkter	147,9	126,1	149,7	123,5
Totalt	**147,9**	**126,1**	**329,0**	**264,8**

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader till koncernföretag	0,0	0,0	-62,9	-47,6
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-428,7	-346,4	-56,0	-55,9
Totalt	**-428,7**	**-346,4**	**-118,9**	**-103,5**

Värdeförändring derivat och övrigt

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Orealiserad värdeförändring på omsättningstillgångar *	6,9	2,0	5,0	-1,6
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	-40,3	-350,7	-43,0	-334,8
Realiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	-20,4	88,1	-20,4	91,1
Realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	**-53,9**	**-260,6**	**-58,4**	**-245,4**

** Redovisas i Koncernens rapport över totalresultat under Finansnetto.*

11 VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

För redovisningsprinciper gällande Förvaltningsfastigheter se Not 16.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
mkr	**2024**	**2023**
Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation	291,6	323,9
Valutaeffekter pågående nybyggnation	10,1	6,7
Totalt pågående nybyggnation	*301,8*	*330,6*
Orealiserad värdeförändring förändring driftnetto färdigställt	500,1	91,4
Orealiserad värdeförändring avkastningskrav färdigställt	-471,7	-729,5
Realiserad värdeförändring färdigställt	-220,2	7,9
Valutaeffekter färdigställt	33,1	-16,7
Totalt färdigställt	*-158,8*	*-646,9*
Totalt	**143,1**	**-316,3**

Tillgängliggjord av Fastighetsägarna
Gill Malmö AB
Tillgängliggjord av Fastighetsägarna
Gill Malmö AB

NOT 12–14

12 INKOMSTSKATT

Redovisningsprinciper

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt (se not 21 Uppskjuten skatt). Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster.

Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	-2,5	1,3	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	-104,4	112,3	9,4	70,1
Totalt	**-106,8**	**113,6**	**9,4**	**70,1**

Redovisat resultat före skatt	181,6	-511,6	-4,1	-38,4
Skattesats, %	0,2	0,2	0,2	0,2
Skatt enligt gällande skattesats	-37,4	105,4	0,8	7,9
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,5	3,3	0,0	0,0
Effekt av andra skattesatser	3,0	2,9	0,0	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	44,5	90,8	8,9	78,5
Ej avdragsgilla kostnader	-120,7	-109,4	-38,3	-70,5
Andra ej bokförda intäkter och kostnader	4,3	20,5	37,9	54,2
Redovisad skattekostnad	**-106,8**	**113,6**	**9,4**	**70,1**

Skattekostnaden består av följande komponenter:

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
- *På årets resultat*	-2,5	1,3	0,0	0,0
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
- *Obeskattade reserver*	0,0	4,0	0,0	0,0
- *Underskottsavdrag*	3,5	2,6	0,5	1,7
- *Finansiell leasing*	0,5	-0,4	0,0	0,0
- *Derivat*	8,3	72,5	8,8	69,0
- *Fastigheter, färdigställda*	-58,9	111,4	0,0	0,0
- *Fastigheter, under byggnation*	-60,0	-80,0	0,0	0,0
- *Övriga poster*	2,0	2,2	0,0	0,0
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-106,9**	**113,6**	**9,4**	**70,1**
Genomsnittlig skattesats uppgår till i %	58,8%	22,2%	232,0%	182,3%

13 ÖVRIGT TOTALRESULTAT

I koncernens övriga totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för året uppgick till 1,7 mkr (5,3). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

Moderbolaget hade 2024 inga effekter av övrigt totalresultat.

14 RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie

	Koncernen	
mkr	2024	2023
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	49,2	-492,7
Genomsnittlig antal miljoner aktier	244,6	221,0
Totalt	**0,20**	**-1,96**

Inga incitamentsprogram som påverkar antal aktier återfanns per 2024-12-31 och någon utspädning har ej skett under året.

Fastighetsägarna Stockholm har upprättat denna årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

NOT 15

15 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Redovisningsprinciper

Goodwill

Goodwill uppstår i samband med rörelseförvärv då överförd ersättning överstiger det verkliga värdet på förvärvade nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad nedskrivning och är en immateriell anläggningstillgång med en obestämbar nyttjandeperiod. Detta innebär att goodwill inte skrivs av utan årligen prövas för nedskrivning. All goodwill allokeras till de kassagenererande enheter som drar nytta av synergierna från rörelseförvärvet. Vid avyttring av koncernföretag inkluderas kvarvarande redovisat värde på den goodwill som är hänförlig till den avyttrade enheten, i realisationsresultatet.

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar utgörs av kundrelationer och programvaror, vilka redovisas till verkligt värde vid förvärv. Övriga immateriella anläggningstillgångar skrivs av över nyttjandeperioden, som bedöms vara 5 år.

Nedskrivningsprövning

Ledningens bedömningar baserar sig både på historisk erfarenhet och aktuell information om marknadsutveckling. För de kassagenererande enheter som förvärvats och där goodwill uppstått har kassaflödena efter prognosperioden extrapolerats med en antagen uthållig tillväxttakt om 3,0 procent (3,0), vilket är i linje med den bedömda uthålliga tillväxttakten. Härvid har även rörelsekapitalförändringar och investeringsbehov beaktats. Förväntade framtida kassaflöden enligt dessa bedömningar utgör således grunden för beräkningen. Vid nuvärdesberäkningen av de framtida kassaflödena har det använts en kapitalkostnad på 8,5 procent (10,2) efter skatt och 9,2 procent (10,9) före skatt. Avstämning har också gjorts mot extern bedömning av rimlig kapitalkostnad. Beräkningarna har visat att nedskrivningsbehov inte föreligger för de förvärvade enheterna givet dessa förutsättningar. En känslighetsanalys visar att vid en halverad långsiktig tillväxttakt alternativt en ökning av kapitalkostnaden med 1 procentenhet till 9,5 procent efter skatt skulle fortfarande inget nedskrivningsbehov föreligga.

I nedskrivningsprövningen för 2024 har även tagits hänsyn till eventuell finansiell påverkan av klimatrisker. Även om det inte kan uteslutas att framtida klimatrisker, till exempel i form av omställningsrisker och skärpta regelkrav, kan innebära ökade kostnader och ökat investeringsbehov, är bedömningen att dessa risker även kan innebära en möjlighet för K-Prefab, som aktuell goodwill är relaterad till, då K-Prefab ligger i framkant gällande hållbart byggande i betong och bör kunna dra konkurrensmässiga fördelar av skärpta krav.

Förvärv

Under året har har inga immateriella anläggningstillgångar förvärvats.

Goodwill

	Koncernen	
mkr	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	443,6	443,6
Förvärv	0,0	0,0
Nedskrivning	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**443,6**	**443,6**

Övriga immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	61,9	58,9	5,5	2,5
Förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0
Inköp	2,9	3,0	2,9	3,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64,9**	**61,9**	**8,5**	**5,5**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34,2	-22,3	-0,8	-0,3
Årets avskrivningar	-12,0	-12,0	-0,5	-0,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-46,2**	**-34,2**	**-1,3**	**-0,8**
Utgående restvärde enligt plan	**18,7**	**27,7**	**7,2**	**4,8**

NOT 16

16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Koncernens fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2024 av 116 helägda och 3 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter fördelade på totalt 320 819 kvadratmeter bostäder och 38 201 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 17 koncerninterna pågående byggnationer, fördelade på 122 658 kvadratmeter bostäder och 921 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade K-Fastigheter 14 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 7 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Färdigställda förvaltningsfastigheter omfattar fastigheter där hyresgäster kan flytta in och pågående byggnationer och projekt omfattar alla pågående byggnationer och projekt som inte är färdigställda.

Värdering

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baserades under 2024 uteslutande på externa värderingar genom en kombination av avkastnings- och ortsprismetoden. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader, där 20 procent av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader.

Per 31 december 2024 var samtliga av koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter värderade av extern oberoende värderare, Newsec Advise AB, i enlighet med MRICS och IVSC:s rekommendationer i syfte

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
mkr	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	**13 110,2**	**10 498,9**
Förvärv	180,4	166,7
Investeringar	170,2	161,0
Försäljningar och utrangeringar	-1 197,5	-137,5
Omklassificeringar	1 089,1	3 103,1
Valutakursförändring	33,1	-16,7
Orealiserade värdeförändringar	-81,5	-654,8
Utgående redovisat värde	**13 303,7**	**13 110,2**

Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
mkr	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	**1 760,8**	**2 606,1**
Investeringar	1 353,2	1 990,8
Försäljningar och utrangeringar	0,0	0,0
Förvärv	11,4	44,2
Omklassificering till färdigställd förvaltningsfastighet	-1 124,5	-3 217,6
Valutakursförändring	10,1	6,7
Orealiserade värdeförändringar	301,8	330,6
Utgående redovisat värde	**2 312,7**	**1 760,8**

	Koncernen	
mkr	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	**14 870,9**	**13 094,6**
+ Förvärv	191,7	210,9
+ Nybyggnation	1 353,2	1 990,8
+ Till- och ombyggnation	170,2	161,0
- Försäljning	-1 189,5	-136,0
- Övriga omklassificeringar och utrangering	-0,3	-126,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	220,2	-324,2
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	-81,5	-654,8
varav pågående nybyggnation	301,8	330,6
Utgående redovisat värde	**15 616,5**	**14 870,9**
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*12 636,8*	*12 514,0*
varav obebyggd mark	*648,9*	*578,1*
varav tomträtter	*18,0*	*18,0*
varav pågående nybyggnation	*2 312,7*	*1 760,8*

NOT 16, FORTS

att fastställa marknadsvärdet enligt den internationellt vedertagna definitionen framtagen av dessa organisationer. Underlaget för värderingen utgörs i samtliga fall av observerbara och icke observerbara indata där observerbar indata utgörs av fastighetens läge, skick, hyreskontrakt, löpande driftskostnader, vakanser och planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster. Icke observerbar indata utgörs av en bedömning av framtida hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader med hänsyn tagen till en normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter inhämtas från offentliga källor om fastigheternas markareal och detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.

Värdet på fastighetsbeståndet uppdateras kvartalsvis genom att befintliga värderingar uppdateras med aktuella hyror, vakanser samt marknadsdata från extern oberoende värderare, NewSec Advise AB, i form av nivåer på direktavkastning och drift- och underhållskostnader.

Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Avkastningsmetoden

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida förväntade kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio alternativt år femton beroende på om det är en äldre eller en nybyggda fastighet. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från faktiska intäkter och kostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer, drifts- och underhållsutbetalningar såväl som marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en långsiktig inflation om 2,0 procent (Riksbankens inflationsmål). Den kortsiktiga kostnadsinflationen har under året justerats ned från 2,0 procent till 1,0 procent för 2025. Motsvarande hyresinflation är justerad till 3,0 procent inför 2026 och därefter 2,0 procent per år.

Hyresinbetalningar

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. För 2025 har antagits en generell hyresökning om mellan 4,0 till 5,1 procent för bostäder med varmhyra och 3,5 till 4,5 procent för bostäder med kallhyra, baserat på faktiskt aviserad hyra i det oförhandlade beståndet och på utfall alternativt förväntningar på utfall mellan marknadens parter i det förhandlade beståndet. Samtliga förändrade hyror för 2025 aviseras från januari. Hyresnivåer för kommersiella kontrakt uppskattas utifrån aktuell hyresnivå inklusive indexreglering, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som inflationsförväntningarna. Vid förhandsvärdering av pågående nybyggnation justeras hyresnivån vid färdigställande med framtida förväntad hyresinflation. Vakanser bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till en marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Bedömningen av utbetalningar för normala drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration, har gjorts med utgångspunkt i faktiskt utfall för aktuell fastighet alternativt fastighet med liknande konstruktion, samt Newsec AB:s statistik och erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån eventuell underhållsplan, fastighetens skick samt pågående och planerade projekt.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, standard på lokalerna, kvaliteten på installationerna, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet.

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter, vilket i praktiken härleds genom att inflationsanpassa det bedömda direktavkastningskravet.

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdigställda förvaltningsfastigheterna från 3,87 procent (3,85) till 7,27 procent (7,30) med ett totalt vägt snitt på 4,44 procent (4,37) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation från 4,14 procent (4,05) till 4,79 procent (4,73) med ett vägt snitt på 4,34 procent (4,33). Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler), hyresnivå samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var för färdigställda förvaltningsfastigheter 6,46 procent (6,45) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation 6,42 procent (6,40).

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftsöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkyläret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftsöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden baseras på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som kan anses utgöra jämförbara fastigheter. Metoden innebär att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad. Vid jämförelsen ska hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan fastighetsöverlåtelsen och tidpunkten för värderingen. Ortsprismetoden används primärt som stöd till avkastningsmetoden.

NOT 16, FORTS

Finansiell påverkan av klimatrisker

K-Fastigheter analyserar omställningsrisker och fysiska risker för koncernens förvaltningsfastigheter. Omställningsrisker innebär att vi som en del av branschen är beroende av nationella och internationella policyåtgärder och sårbara för förändringar i omvärlden. Denna risk bevakas löpande genom att vi håller oss uppdaterade på kommande förändringar inom lagstiftning och regelverk samt i löpande diskussioner med rådgivare och specialister på området. Fysiska risker relaterar till vår utsatthet för akuta eller permanenta klimatförändringar. Fysiska risker bedöms dels i uppförandefasen, då en fysisk riskbedömning är en del av plan- och bygglovsprocessen, dels löpande för färdigställda fastigheter. Både omställnings- och fysiska risker kan ha finansiell påverkan på K-Fastigheter då det ökar risken för ökade kostnader och ett ökat investeringsbehov, liksom intäktsbortfall och minskad attraktivitet på hyresmarknaden och transaktionsmarknaden. Dessa risker riskerar även att påverka den löpande värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter, då förändrade antagande om till exempel framtida utveckling i driftskostnader och marknadsrisk påverkar värderingen.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt

	2024	2023
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig långsiktig inflation, %	2,00%	2,00%
Kostnadsinflation närmaste året, * %	1,00%	2,00%
Långsiktig hyresutveckling bostäder, % per år	2,00%	2,00%
Hyresinflation närmaste året, * %	3,00%	4,00%
Kalkylränta, %	6,45%	6,44%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	4,33%	4,26%
Kommersiellt, %	5,71%	5,49%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,27%	0,26%
Kommersiellt, %	4,75%	5,73%
Hyresvärde, kr/kvm	2 066	1 972
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	349	331

*2025/2026

Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %

	Bostäder		Kommersiellt	
Område	Färdigställt	Nybyggnation	Färdigställt	Nybyggnation
Syd	3,50–5,15%	4,02–4,35%	5,00–7,35%	5,00–6,00%
Väst	4,05–4,75%	4,05–4,75%	5,00–7,00%	5,50–6,20%
Öst	4,15–4,45%	4,10–4,35%	5,00–5,50%	5,00–6,00%
Danmark		4,65%	-	-

Kategori	Färdigställt	Nybyggnation
Bostäder	3,50–5,15%	4,05–4,75%
Kontor	5,35–7,20%	-
Butik	5,00–7,35%	5,40–6,20%
Restaurang	5,35–6,70%	-
Lager/industri	5,33–7,27%	-
Övrigt	5,00–6,99%	5,00–6,20%

Känslighetsanalys

mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav, +/- 0,1 %	-	311,3
Hyresvärde, +/- 1 %	6,8	153,0
Drift- och underhållskostnader, +/- 1 %	1,2	28,1
Långsiktig vakansgrad, +/- 1 %	6,9	153,0

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter och byggrätter

	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 263,7	1 263,7
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	67%	55%
Skuldsättningsgrad, %	64%	55%

Övrigt

De färdigställda förvaltningsfastigheterna och förvaltningsfastigheter under byggnation är generellt ställda som säkerhet för lån och byggkrediter för finansiering av desamma.

Ränta på byggnadskredit för förvaltningsfastigheter under byggnation aktiveras som anskaffningskostnad. Under 2024 har räntekostnaderna på byggkreditiv aktiverats om 183,4 mkr (169,9) på förvaltningsfastigheter. Genomsnittlig räntesats för kontrakterade byggkreditiv uppgick per 31 december 2024 till 4,92 procent (5,95).

Per den 31 december 2024 har koncernen investeringsåtaganden för färdigställande av pågående nybyggnation om 2 540,1 mkr (1 927,0).

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

K-Fast Holding AB har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Denna handling är undertecknad digitalt med Penneo.com. Alla tidsangivelser är i UTC. Det undertecknade datat är det officiella och bindande. Dokumentet är säkrat med Penneo e-signatur. Signaturerna är loggade för bevisändamål.

NOT 17

17 RÖRELSEFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet.

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring och en annan del används i rörelsen, gör koncernen en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificeras fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 25 procent av den totala fastigheten, annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod förutom för mark som inte skrivs av. För byggnader sker avskrivningen på mellan 15 och 100 år beroende på komponenter i byggnaden samt byggnadens ålder. Markanläggning skrivs av över 20 år. För avskrivning på enskilda komponenter, se tabell nedan:

Komponentavskrivning rörelsefastigheter, år

Markbearbetning	40-100
Stomme och grund	40-100
Stomkompletteringar/innerväggar	40-100
Värme och sanitet (VS)	15-25
Elledningar	15-60
Inre ytskikt	10-20
Ventilation	15-50
Fasad	15-60
Yttertak	25-60
Köksinredningar och vitvaror	10-20

Rörelsefastigheter

	Koncernen	
mkr	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	598,6	497,4
Inköp	123,1	26,4
Försäljning	-12,0	-28,7
Omklassificeringar	-67,1	113,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**642,6**	**598,6**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-61,5	-49,8
Inköp	-3,4	0,0
Försäljning	12,0	10,4
Årets avskrivningar	-18,7	-22,4
Omklassificeringar	0,0	0,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-71,6**	**-61,5**
Utgående restvärde enligt plan	**571,0**	**537,1**

NOT 18

18 MASKINER OCH INVENTARIER

Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet.

Maskiner och inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod enligt nedan fördelning:

- Byggnadsinventarier: 5–20 år
- Inventarier, verktyg och installationer: 3–20 år
- Maskiner och andra tekniska anläggningar: 3–20 år
- Bilar och andra transportmedel: 5–10 år

Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärden	304,6	298,3	1,9	0,7
Inköp	22,3	47,4	0,2	1,2
Försäljning och utrangering	-7,9	-41,8	0,0	0,0
Omklassificering	-0,5	0,6	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterföretag	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**318,5**	**304,6**	**2,1**	**1,9**
Ingående avskrivningar	-123,2	-104,7	-0,7	-0,6
Försäljningar och utrangeringar	4,8	9,0	0,0	0,0
Omklassificering	0,0	-0,2	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterföretag	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-29,2	-27,3	-0,3	-0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-147,7**	**-123,2**	**-1,0**	**-0,7**
Utgående restvärde enligt plan	**170,8**	**181,4**	**1,0**	**1,2**

Leasade tillgångar

Se även Not 4 Leasingavtal. I posten Maskiner och inventarier ingår leasingobjekt som koncernen innehar enligt leasingavtal med följande belopp:

	Koncernen	
mkr	**2024**	**2023**
Anskaffningsvärde	34,0	29,3
Ackumulerade avskrivningar	-9,2	-7,2
Redovisat värde	**24,8**	**22,1**

NOT 19

19 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA BOLAG

Redovisningsprinciper

Intressebolag är alla de bolag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 och 50 procent av rösterna. Innehav i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intressebolagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. I de fall orealiserade förluster elimineras prövas även den underliggande tillgången för nedskrivning. För beskrivning av nedskrivningsprinciper se not 1.

Samarbetsarrangemang är de företag där koncernen har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget, vilket normalt gäller för aktieinnehav som omfattar 50 procent av rösterna. Samtliga investeringar i samarbetsarrangemang karakteriseras som joint venture, där koncernen snarare har rätt till en andel av arrangemangets nettotillgångar än direkta rättigheter till de underliggande tillgångarna och till förpliktelserna för de underliggande skulderna.

Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med koncernens andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning (d v s redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar).

Moderbolaget

Andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden med avdrag för eventuella nedskrivningar.

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	260,7	223,2	208,5	196,9
Förvärv	13,7	3,3	0,0	3,3
Aktieägartillskott	10,3	8,4	10,3	8,3
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	14,6	25,9	0,0	0,0
Erhållen utdelning	-5,8	0,0	0,0	0,0
Försäljning	-58,8	0,0	-44,5	0,0
Utgående redovisat värde	**235,0**	**260,7**	**174,3**	**208,5**

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	Org. nr.	Säte	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal andelar	Redovisat värde i moderbolaget, mkr	Redovisat värde i koncernen, mkr
Novum Samhällsfastigheter AB	559177-8542	Helsingborg	50	50	250	0,0	29,0
Fosie Mark i Skåne AB	559196-0173	Malmö	31	31	310	0,0	0,0
Hornsstate AB	559179-2253	Jönköping	33	33	166	3,9	0,0
Hornssystem Sverige AB	559336-6106	Stockholm	30	30	150	0,7	0,0
Ramsdalen 3:1 Fastighets AB	559306-2531	Hässleholm	33	33	50	0,2	0,0
Tygelsjö Ängar Holding AB	559085-3445	Malmö	49	49	245	0,0	0,0
Mjöbäcks Entreprenad AB	556135-1254	Svenljunga	25	25	112 750	150,1	155,8
OCAP Holding AB	559403-6138	Hässleholm	25	25	6 250	0,4	0,0
PVS Mark och VA Holding AB	559259-4914	Hässleholm	50	50	250	0,0	11,8
Tofyra Holding AB	559336-6072	Hässleholm	50	50	250	0,0	5,4
HME Huset 13 AB	559358-3866	Kävlinge	50	50	250	9,0	11,8
Vallenfast Rickeby AB	559342-0852	Stockholm	50	50	125	10,0	21,2
						174,3	**235,0**

Tillhandahållen av Cision
Cision tillhandahåller den här informationen i enlighet med villkoren för användning av Cision.
Det är förbjudet att kopiera, vidarebefordra, distribuera eller på annat sätt använda informationen i kommersiellt syfte.

NOT 20–21

20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Redovisningsprinciper

Långfristiga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	13,2	6,2	13,3	6,2
Andra långfristiga fordringar	1,8	25,9	0,0	0,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1,1	1,1	1,0	1,0
Utgående redovisat värde	**16,2**	**33,3**	**14,3**	**7,2**

21 UPPSKJUTEN SKATT

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.

Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Samtliga underskottsavdrag i koncernen har aktiverats med uppskjuten skattefordran. Det finns ingen tidsbegränsning för nyttjande av koncernens underskottsavdrag. Koncernen har valt att inte aktivera ej utnyttjade ränteavdrag som skattefordran, då bedömningen i nuläget är att dessa inte kan utnyttjas i framtiden.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt.

Moderbolaget

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skattefordran hänförlig till:				
Underskottsavdrag	14,8	12,1	4,4	3,8
Fastigheter	0,3	0,2	0,0	0,0
Leasing	13,3	18,7	0,0	0,0
Derivat	30,9	21,5	26,4	17,6
Övriga poster	1,5	1,8	0,0	0,0
Summa	**60,7**	**54,3**	**30,8**	**21,4**
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:				
Fastigheter, färdigställda	486,2	401,9	0,0	0,0
Fastigheter, under byggnation	516,7	469,0	0,0	0,0
Övervärden från bolagsförvärv	61,7	57,8	0,0	0,0
Leasing	13,0	19,0	0,0	0,0
Derivat	0,9	0,0	0,0	0,0
Obeskattade reserver	9,6	9,6	0,0	0,0
Övriga poster	4,3	-4,0	0,0	0,0
Summa	1 092,4	953,2	0,0	0,0

NOT 22

22 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICYER

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag, derivatinstrument, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt övriga kortfristiga och långfristiga fordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder, förskott från kunder, fakturerade men ej upparbetade intäkter, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, derivatinstrument, skulder till intressebolag samt övriga kortfristiga och långfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och bolagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen 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.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när 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.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras i någon av följande kategorier:

- upplupet anskaffningsvärde,
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Samtliga hyres- och kundfordringar är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt värde. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via övrigt totalresultat omfattar tillgångar som innehas enligt affärsmodellen att både sälja och att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i övrigt totalresultat till dess tillgången tas bort från balansräkningen, då beloppen i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument utgörs av kundfordringar, finansiella placeringar och likvida medel och hänförs alla till kategorin upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

Likvida medel i koncernens och moderbolagets balansräkning och kassaflödesanalys avser i sin helhet kassa och bank med omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat och leverantörsskulder. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat

I detta fall avses ränte- och valutaderivat som klassificeras till verkligt värde via resultatet. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt.

I avtalet för derivat finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Samtliga leverantörsskulder är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt värde.

NOT 22, FORTS

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande tolv månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer enligt en förlustandelsmetod. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga dessa fordringar. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Redan vid den initiala redovisningen redovisas en förlustreserv baserat på vad som statistiskt kan förväntas för de kommande 12 månaderna (stadie 1). För de fall det uppstått en betydande ökning av kreditrisken beräknas i stället förlustreserven för hela den återstående förväntade löptiden (stadie 2 eller om exponeringen betraktas som kreditförsämrad – stadie 3).

- Stadie 1 omfattar finansiella instrument där ingen betydande ökning av kreditrisken inträffat sedan första redovisningstillfället och motparter som omfattas av koncernens bedömning för låg kreditrisk vid rapporteringstillfället.
- Stadie 2 omfattar finansiella instrument där en betydande ökning av kreditrisk inträffat sedan första redovisningstillfället men där det vid rapporteringstillfället saknas objektiva belägg för att fordran är osäker.
- Stadie 3 omfattar finansiella instrument för vilka objektiva belägg har identifierats för att fordran är osäker.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade, det vill säga fordringarna eller tillgångarna är kreditförsämrade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto efter förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Finanspolicy

K-Fastigheters finanspolicy stipulerar hur den finansiella verksamheten ska bedrivas där verksamheten regleras och följs upp utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende på valutarisk, ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk.

Finanspolicyn syftar till att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna inom koncernen som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Riktlinjerna ska ligga till grund för en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker, samtidigt som koncernens finansiella mål uppfylls.

Finanspolicyn ska revideras och fastställs årligen och eventuella avsteg från finanspolicyns riktlinjer ska beslutas av styrelsen.

Övergripande mål

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som resultat och långsiktigt substansvärdet per aktie med följande finansiella måltal vid utgången av 2028:

- Substansvärde per aktie skall vid utgången av 2028 uppgå till 50 kr per aktie
- Förvaltningsresultat skall vid utgången av 2028 uppgå till lägst 1,50 kr per aktie
- Resultat Entreprenad skall vid utgången av 2028 uppgå till lägst 4,50 kr per aktie

NOT 22, FORTS

Finansiella begränsningsmål

Övergripande begränsas koncernens finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tid tryggar koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning.

För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde har styrelsen fastställt följande finansiella begränsningsmål:

- Skuldsättningsgraden får uppgå till maximalt 65 procent relativt marknadsvärde av koncernens förvaltningsfastigheter
- Soliditeten över tid ska vara minst 30 procent
- Räntetäckningsgraden över tid ska vara minst 1,75 ggr

Dessa finansiella begränsningsmål motsvarar definitionsmässigt generellt även de så kallade finansiella kovenanterna som koncernen är ålagd att följa och redovisa i enlighet med befintliga låneavtal.

	2024	2023	Finansiella mål	Finansiell kovenant
Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	10 317,3	10 117,8		
Summa eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkning, mkr	17 465,9	16 807,2	< 70 %	< 70 %
A/B Skuldsättningsgrad vid årets utgång, %	**59,1%**	**60,2%**		
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 304,6	5 100,4		
B Eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	17 465,9	16 807,2	> 25 %	> 25 %
A/B Soliditet vid årets utgång, %	**30,4%**	**30,3%**		
A Resultat före värdeförändringar under året enligt resultaträkningen, mkr	99,3	67,3		
B Av- och nedskrivningar under året enligt resultaträkningen, mkr	-71,6	-80,5		
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-281,0	-220,2	> 1,75 ggr	> 1,50 ggr
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under året, ggr	**1,6**	**1,7**		

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för att förändringar i marknadsräntor får negativa effekter på nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att kompensera för negativa händelser i resultat och skatt.

Ränterisken hanteras i koncernen genom åsatta målnivåer för genomsnittlig räntebindning och andel rörlig ränta för den totala låneportföljen. För att förändra räntebindningstiden utnyttjas räntederivat. Vidare förs löpande dialog med primärt bankernas ränteanalytiker för att bevaka räntemarknaden.

Per 31 december 2024 uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 1,8 år (3,5) och räntekänsligheten i ökade räntekostnader vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 37,3 mkr (6,5). Andel rörlig ränta av den totala skuldportföljen uppgick till 46 procent (9). Genomsnittlig ränta uppgick vid årets slut till 3,72 procent (3,22) inklusive räntederivat och 4,26 procent (5,47) exklusive räntederivat.

Finansieringsrisk och refinansieringsrisk

Med (re)finansieringsrisk avses risken för att koncernen inte kan refinansiera sina lån när så önskas, inte kan ta upp ny finansiering på marknaden när behov uppstår (vid varje given tidpunkt) eller att en refinansiering skulle innebära en avsevärd ökning av koncernens kostnader för upplåning.

(Re)finansieringsrisken hanteras genom diversifiering av den totala skuldportföljen på finansiellt stabila motparter och med olika löptider. Målnivåer finns åsatta för minsta antal samarbetsbanker, maximal storlek och minimum rating per bank, maximal andel löptidsförfall inom tolv månader och genomsnittlig kapitalbindning. Vid bokslutstillfället uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 1,1 år (2,8) och 62 procent (35) av lånen hade förfall inom tolv månader.

Vid utgången av 2024 hade koncernen låneavtal med kreditinstitut om sammanlagt 11 697,7 mkr (10 781,7), varav 1 491,3 mkr (1 096,3) utgjorde rörelse- och förvärvskrediter och 2 714,4 mkr (2 937,6) utgjorde byggkrediter. Resterande kreditavtal, 7 492,0 mkr (6 747,9), utgjordes av bilaterala avtal med svenska banker med syfte att finansiera koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter. Av

Kredit- och Ränteförfallostruktur 31december 2024 (exkl. bygg, check- och depåkrediter)

	Ränteförfall		Kreditförfall		Swapförfall		
	Belopp, mkr	**Snittränta, %**	**Belopp, mkr**	**Utnyttjat, mkr**	**Räntederivat, mkr**	**Snittränta, %**	**Värde, mkr**
Löptid							
0-1 år	4 027,0	4,16%	5 046,8	5 046,8	309,0	1,29%	9,2
1-2 år	2 100,0	2,81%	1 836,1	1 836,1	2 109,0	1,23%	41,4
2-3 år	800,0	3,29%	1 215,4	1 215,4	809,0	1,72%	11,4
3-4 år	200,0	2,70%	0,0	0,0	209,0	1,12%	9,3
4-5 år	-	-	0,0	0,0	-	-	-
> 5 år	971,3	4,36%	0,0	0,0	1 221,3	2,72%	-25,6
Totalt	**8 098,3**	**3,72%**	**8 098,3**	**8 098,3**	**4 621,3**	**1,67%**	**39,6**
*varav delägda bolag**	*355,6*		*355,6*	*355,6*	*250,0*	*2,71%*	*4,4*
varav forward start					*250,0*	*2,30%*	*3,2*

**Avser per 31 december 2024 K-Fast Kiten AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.*

NOT 22, FORTS

kreditavtal för finansiering av koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter slutförföll krediter om totalt 4 596,7 mkr (2 319,1) under 2024, krediter som K-Fastigheter bedömer kunna omförhandla eller förlänga genom koncernens goda relationer med sina samarbetsbanker. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,1 procent (60,2) och belåningsgraden för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,4 procent (62,5).

I befintliga låneavtal med kreditinstitut finns finansiella villkor (s.k. kovenanter) stipulerande maximal skuldsättningsgrad och belåningsgrad, lägsta soliditet och lägsta räntetäckningsgrad. Vid utgången av 2024 omfattades totalt 11 177,3 mkr (10 427,2) av koncernens låneavtal av finansiella villkor (kovenanter). K-Fastigheter har vid samtliga uppföljningstillfällen under 2024 uppfyllt dessa villkor.

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförliga till krediter framgår nedan. Vid beräkning av krediter samt de rörliga benen i ränteswapparna har den aktuella Stiborräntan i det underliggande avtalet per bolagsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma per bokslutsdagen fram till respektive förfall, då de antagits slutamorterats.

Framtida likviditetsförfall krediter

mkr	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2025	5 046,8	289,8	-44,0	5 292,6
2026	1 836,1	100,9	-29,2	1 907,8
2027	1 215,4	38,7	-2,8	1 251,2
2028	0,0	0,0	-0,4	-0,4
2029	0,0	0,0	1,9	1,9
> 2030	0,0	0,0	8,6	8,6
	8 098,3	**429,4**	**-65,9**	**8 461,8**

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att inte kunna infria betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkt utan att kostnader för anskaffning av likvida medel avsevärt ökar.

Likviditetsrisken hanteras genom ändamålsenliga betalflödessystem och kreditfaciliteter och lånelöften hos samarbetsbankerna samt målnivå för lägsta nivå på likviditetsreserven. Vidare upprättas och rapporteras kassaflödesprognos på månadsbasis.

Vid årets utgång uppgick koncernens likvida medel till 9,5 mkr (5,8). Tillkommer outnyttjad checkkredit om 158,1 mkr (147,3).

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk genom innehav av derivatinstrument (om dessa har positivt värde) och överskottslikviditet som placeras. Kreditrisk förekommer även i relation till hyres- och kundfordringar, liksom övriga fordringar.

Kreditrisken hanteras genom fastställd minimum kreditvärdighet för koncernens motparter (åsatt rating alternativt kreditkontroll), vilken görs vid tecknande av avtal och därefter löpande för större engagemang.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ inverkan på koncernens kassaflöde, resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser.

Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige och Danmark och koncernen använder SEK som funktionell valuta. Valutaexponering hanteras i koncernen primärt genom naturlig matchning mellan tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader i samma valuta och sekundärt genom finansiella instrument.

Löptidsanalys för finansiella skulder

För förfallostruktur avseende räntebärande skulder se under stycket "Ränterisk" ovan. Övriga rörelseskulder förfaller till betalning enligt nedan. Skulder till koncern- och intressebolag redovisas som långfristiga om de inte har en fastställd återbetalningsplan.

Avseende de långfristiga skulderna bedömer K-Fastigheter att det inte är någon väsentlig skillnad mellan verkliga och redovisade värden.

Samtliga långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder löper med rörlig ränta.

Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och enligt IFRS värdehierarki nivå 2.

Löptidsanalys för finansiella skulder

För förfallostruktur avseende räntebärande skulder se under stycket "Ränterisk" ovan. Övriga rörelseskulder förfaller till betalning enligt nedan. För leasingskulder hänvisas till Not 4 Leasing.

Skulder till koncern- och intresseföretag redovisas som långfristiga om det inte har en fastställd återbetalningsplan.

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Förfaller inom 1 år	499,1	544,9	12,1	27,1
Förfaller efter 1 år	240,1	86,0	286,4	169,1
Totalt	**739,2**	**630,9**	**298,6**	**196,2**

NOT 22, FORTS

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2024

Koncernen mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2024				
Andra långfristiga fordringar	0,0	1,8	1,8	1,8
Derivatinstrument	39,6	0,0	39,6	39,6
Kundfordringar	0,0	70,9	70,9	70,9
Fordringar hos intresseföretag	0,0	13,7	13,7	13,7
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	113,1	113,1	113,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	53,1	53,1	53,1
Likvida medel	0,0	9,5	9,5	9,5
Summa fordringar	**39,6**	**262,2**	**301,8**	**301,8**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	4 857,3	4 857,3	4 857,3
Övriga långfristiga skulder	0,0	240,1	240,1	240,1
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	5 460,0	5 460,0	5 460,0
Förskott från kund	0,0	3,4	3,4	3,4
Leverantörsskulder	0,0	154,7	154,7	154,7
Skulder till intresseföretag	0,0	10,0	10,0	10,0
Övriga kortfristiga skulder	0,0	20,6	20,6	20,6
Fakturerad med ej upparbetad intäkt	0,0	108,4	108,4	108,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	201,8	201,8	201,8
Summa skulder	**0,0**	**11 056,5**	**11 056,5**	**11 056,5**

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2023

Koncernen mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2023				
Andra långfristiga fordringar	0,0	25,9	25,9	25,9
Derivatinstrument	141,4	0,0	141,4	141,4
Kundfordringar	0,0	51,2	51,2	51,2
Fordringar hos intresseföretag	0,0	6,4	6,4	6,4
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	113,9	113,9	113,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	46,3	46,3	46,3
Likvida medel	0,0	5,8	5,8	5,8
Summa fordringar	**141,4**	**249,5**	**390,8**	**390,8**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	6 655,0	6 655,0	6 655,0
Övriga långfristiga skulder	0,0	66,0	66,0	66,0
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	3 462,8	3 462,8	3 462,8
Förskott från kund	0,0	3,2	3,2	3,2
Leverantörsskulder	0,0	234,5	234,5	234,5
Skulder till intresseföretag	0,0	6,7	6,7	6,7
Övriga kortfristiga skulder	0,0	66,2	66,2	66,2
Fakturerad med ej upparbetad intäkt	0,0	59,5	59,5	59,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	174,8	174,8	174,8
Summa skulder	**0,0**	**10 748,7**	**10 748,7**	**10 748,7**

Årsredovisningen är upprättad i svenska och har översatts till engelska. Vid eventuella skillnader mellan de två versionerna är den svenska versionen gällande.

NOT 22, FORTS

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2024

Moderbolaget mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2024				
Fordringar hos koncernföretag	0,0	2 799,5	2 799,5	2 799,5
Fordringar hos intresseföretag	0,0	13,3	13,3	13,3
Derivatinstrument	55,4	0,0	55,4	55,4
Aktuell skattefordran	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	57,0	57,0	57,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	33,1	33,1	33,1
Likvida medel	0,0	3,2	3,2	3,2
Summa fordringar	**55,4**	**2 906,0**	**2 961,5**	**2 961,5**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	635,2	635,2	635,2
Övriga långfristiga skulder	0,0	22,8	22,8	22,8
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	1 245,9	1 245,9	1 245,9
Leverantörsskulder	0,0	7,0	7,0	7,0
Skulder till koncernföretag	0,0	286,4	286,4	286,4
Övriga kortfristiga skulder	0,0	12,1	12,1	12,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	15,9	15,9	15,9
Summa skulder	**0,0**	**2 225,5**	**2 225,5**	**2 225,5**

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2023

Moderbolaget mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2023				
Fordringar hos koncernföretag	0,0	2 218,6	2 218,6	2 218,6
Fordringar hos intresseföretag	0,0	6,2	6,2	6,2
Andra långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Derivatinstrument	159,2	0,0	159,2	159,2
Aktuell skattefordran	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	52,0	52,0	52,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	23,0	23,0	23,0
Likvida medel	0,0	0,5	0,5	0,5
Summa fordringar	**159,2**	**2 300,3**	**2 459,5**	**2 459,5**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	108,1	108,1	108,1
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	1 338,8	1 338,8	1 338,8
Leverantörsskulder	0,0	11,5	11,5	11,5
Skulder till koncernföretag	0,0	169,1	169,1	169,1
Övriga kortfristiga skulder	0,0	3,4	3,4	3,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	12,2	12,2	12,2
Summa skulder	**0,0**	**1 643,2**	**1 643,2**	**1 643,2**

Detta är en översättning av den officiella årsredovisningen som upprättats i enlighet med ESEF-förordningen. Endast den officiella årsredovisningen är juridiskt bindande.

NOT 23–25

23 VARULAGER

Redovisningsprinciper

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet. Lånekostnader ingår ej. Per 31 december 2024 värderades hela varulagret till anskaffningsvärde.

24 KUNDFORDRINGAR

Redovisningsprinciper

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Kundfordringar är upptagna till det belopp som de beräknats inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar. Se även Not 25 Nedskrivning förväntade kreditförluster.

2024 års resultat för koncernen har belastats med 5,5 mkr (5,6) avseende konstaterade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

Kundfordringar

	Koncernen	
Åldersfördelning, mkr	**2024**	**2023**
Inom 90 dagar	58,0	50,3
91 – 120 dagar	7,9	0,2
121 dagar -	15,7	6,1
Osäkra kundfordringar <90 dagar	-4,1	-3,3
Osäkra kundfordringar >90 dagar	-6,6	-2,1
Kundfordringar netto	**70,9**	**51,2**

25 NEDSKRIVNING FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

Redovisningsprinciper

Nedskrivning av tillgångar sker enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

Finansiella instrument som omfattas av förenklad metod

Den förenklade metoden används för kundfordringar och hyresfordringar. Kund- och hyresfordringar förfallna 0-90 dagar klassificeras som stadie 2, medan kund- och hyresfordringar förfallna med över 90 dagar klassificeras som stadie 3. Förväntade kreditförluster beräknas på tillgångens löptid.

För den förenklade metoden används en förlustandelsmodell utifrån historisk data på samtliga fordringar i stadie 2. Ett medelvärde har räknats fram på konstaterade kundförluster under de åtta senaste åren (2017-2024). Denna procentsats har sedan justerats för kända framtida fakturor i form av ledningens bedömning avseende ökad risk för framtida kreditförluster. Justeringen har tagit hänsyn till påverkan av förväntat sämre konjunktur. Detta har resulterat i en total reserv om 4,1 mkr (3,3) per 31 december 2024.

För kundfordringar i stadie 3 (förfallna överstigande 90 dagar) har individuell prövning gjorts för respektive fordran. Detta har resulterat i en total reserv om 6,6 mkr (2,1) per 31 december 2024.

Finansiella instrument som omfattas av generell metod

Den generella metoden används för övriga finansiella tillgångar (fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag samt likvida medel). För den generella metoden används en ratingmodell. Förväntade kreditförluster har beräknats på tolv månader för fordringar i stadie 1 och på tillgångens löptid för fordringar i stadie 2 och stadie 3.

Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag

Avseende fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag fastställs rating om möjligt. Om inte kreditrating kan fastställas, t. ex. då det saknas erforderlig information rörande bolagen, åsätts S&P-rating B. Loss given Default antas vara 45 procent i linje med Basel II:s riktlinjer för exponering för icke-finansiella företag. Detta har resulterat i en reserv om 0,4 mkr (0,8).

Likvida medel

Avseende likvida medel hämtas kreditrating från respektive banks webbplats. Default Rates hämtas från S&P. Loss given Default antas vara 45 procent i linje med Basel II:s riktlinjer för exponering för icke-finansiella företag. Detta har resulterat i en reserv om 0,0 mkr (0,0).

Analys av förändringar finansiella instrument som omfattas av den förenklade metoden

mkr	Stadie 1 (0–30 dagar)	Stadie 2 (0–90 dagar)	Stadie 3 (>90 dagar)
IB Kund- och hyresfordringar		**50,3**	**6,3**
Förändring		7,7	17,3
UB Kund- och hyresfordringar		**58,0**	**23,6**
IB Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag	**78,6**		
Förändring	-27,6		
UB Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag	**51,0**		
IB reserv förväntade kreditförluster	**-0,8**	**-3,3**	**-2,1**
Förändring reserv förväntade kreditförluster	0,4	-0,8	-4,5
UB Reserv förväntade kreditförluster	**-0,4**	**-4,1**	**-6,6**
Redovisat nettovärde	**59,6**	**53,9**	**17,0**

Tryckt av Trosa Tryckeri AB, 2025
Omslag: Ahlgrens Bilar
Tryckeriet är Svanenmärkt, 541 076
Papper: Scandia 2000 Silk 150 g/m² och Scandia 2000 Silk 300 g/m²

NOT 26–28

26 ÖVRIGA FORDRINGAR

Redovisningsprinciper

Övriga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	0,5	0,2	0,0	0,1
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	28,1	31,6	0,0	0,0
Aktuella skattefordringar	17,1	8,9	0,0	0,0
Övriga fordringar	85,0	82,2	57,0	51,9
Summa	**130,7**	**123,0**	**57,0**	**52,0**

27 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Redovisningsprinciper

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53,1	46,3	33,1	23,0
Summa	**53,1**	**46,3**	**33,1**	**23,0**

28 LIKVIDA MEDEL

Redovisningsprinciper

Likvida medel redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernens placering av likvida medel och andra banktillgodohavanden sker endast i svenska och danska bank- och kreditinstitut med högsta kreditrating vilket innebär att risken för kreditförluster antas vara i stort sett obefintlig och koncernen har därför valt att inte göra någon reservering för förväntade kreditförluster på likvida medel och banktillgodohavande.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade kreditfaciliteter som ej ingår i likvida medel uppgår till 158,1 mkr (147,3), varav 143,5 mkr (135,6) i moderbolaget.

Koncernkonto

Merparten av koncernbolagen är anslutna till ett så kallt koncernkonto som moderbolaget har med bolagets bank, innebärande att koncernbolagens tillgodohavande hos banken redovisats som en fordran hos koncernbolag och utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernbolag. Moderbolaget är juridiskt ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontot gentemot banken.

Tillhandahållande av denna information skedde av Bolagets kontaktpersoner, enligt ovan, för offentliggörande den 26 februari 2025 kl. 08:00.

NOT 29

29 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet i moderbolaget K-Fast Holding AB uppgår till 65,6 mkr (63,8) och fördelar sig på 245 993 168 aktier (239 331 168). Den 13 mars och 8 april 2024 genomförde K-Fastigheter riktade nyemissioner om totalt 6 662 000 aktier.

Aktierna har ett kvotvärde på 0,27 kr per aktie (0,27). Aktierna är uppdelade på 22 500 000 av serie A där varje aktie har fem röster samt 223 493 168 av serie B där varje aktie har en röst. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2024 till 335 993 168. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Övrigt tillskjutet kapital består av överskjutande kapital vid nyemissioner.

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i Koncernens rapport över förändring i eget kapital.

Ingen utdelning har skett under 2024 eller 2023.

Kapitalhantering

Bolagets kapital definieras som koncernens redovisade egna kapital. Koncernens finansiella mål är att öka substansvärdet och resultatet för den löpande verksamheten samtidigt som en väl konsoliderad balansräkning med begränsad skuldsättningsgrad om maximalt 65 procent och en soliditet om minst 30 procent bibehålls över tiden.

	Kvotvärde, kr		Antal aktier	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Aktier	0,27	0,27	245 993 168	245 993 168

	Utestående antal aktier vid årets utgång*		Genomsnittligt antal utestående aktier*	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Aktier	245 993 168	239 331 168	244 604 594	221 047 606

** Justerat för riktad nyemission den 13 mars och 8 april 2024.*

Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital,mkr	Totalt aktiekapital,mkr
2 november 2010	Starttidpunkt		500	500	100,0		0,1
19 augusti 2019	Fondemission och split	24 999 500	25 000 000	25 000 000	1,6	39,9	40,0
19 augusti 2019	Riktad nyemission	260 587	25 260 587	25 260 587	1,6	0,4	40,4
16 september 2019	Riktad nyemission	2 941	25 263 528	25 263 528	1,6	0,0	40,4
29 november 2019	Nyemission	8 625 000	33 888 528	33 888 528	1,6	13,8	54,2
26 augusti 2020	Nyemission	2 000 000	35 888 528	35 888 528	1,6	3,2	57,4
7 juni 2021	Split 1:6	179 442 640	215 331 168	215 331 168	0,27	0,0	57,4
28 september 2023	Nyemission	18 180 000	233 511 168	233 511 168	0,27	4,8	62,2
24 oktober 2023	Nyemission	5 820 000	239 331 168	239 331 168	0,27	1,6	63,8
13 mars 2024	Nyemission	5 820 000	245 151 168	245 151 168	0,27	1,6	65,3
8 april 2024	Nyemission	842 000	245 993 168	245 993 168	0,27	0,2	65,6
31 december 2024			**245 993 168**	**245 993 168**	**0,27**		**65,6**

NOT 30

30 INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Nedan visas finansiell information i sammandrag för väsentliga innehav utan bestämmande inflytande i koncernen. Beloppen som redovisas är baserade på de belopp som ingår i de konsoliderade finansiella rapporterna. Enbart nettotillgångar i vilka innehav utan bestämmande inflytande har en andel är inkluderade.

K-Fast Kilen AB (org.nr 559305-2136) är ett fastighetsbolag med inriktning på bostäder i Region Öst. Innehav utan bestämmande inflytande i K-Fast Kilen AB uppgår till 49,2 % (49,2 %).

Ägarandel	2024	2023
K-Fast Holding AB, andel %	50,8	50,8
Innehav utan bestämmande inflytande, andel %	49,2	49,2
Totalt	**100,0**	**100,0**

Balansräkning i sammandrag, mkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	1 168,5	551,4
Finansiella anläggningstillgångar	6,7	0,2
Omsättningstillgångar	14,4	17,7
Summa tillgångar	**1 189,6**	**569,3**
Långfristiga skulder	953,8	429,9
Kortfristiga skulder	52,6	28,7
Summa skulder	**1 006,3**	**458,6**
Nettotillgångar	**183,3**	**110,7**
Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande	**90,2**	**54,5**

Rapport över totalresultat i sammandrag, mkr	2024	2023
Intäkter	27,7	2,1
Kostnader	-40,6	-4,7
Förvaltningsresultat *	**-12,9**	**-2,6**
Värdeförändring	82,6	91,8
Skatt	-17,8	-18,8
Årets resultat	**51,9**	**70,4**
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	**25,6**	**34,6**

** Förvaltningsresultatet omfattar -6,3 Mkr (-1,3) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.*

Rapport över kassaflöde i sammandrag, mkr	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96,5	-17,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-623,6	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	523,9	0,0
Ökning/minskning av likvida medel	**-3,2**	**-17,0**

Fastighetsägarna har tagit fram ett antal principer för hur fastighetsbolag ska redovisa sina hållbarhetsdata. Principerna är ett stöd för att öka jämförbarheten och kvaliteten i redovisningen av hållbarhetsdata.

NOT 31–35

31 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR OCH LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER

32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

34 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Redovisningsprinciper

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Övriga lång- och kortfristiga skulder

Övriga lång- och kortfristiga skulder redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Övriga avsättningar och långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Övriga avsättningar	4,1	4,9	1,2	0,0
Övriga långfristiga skulder	240,1	86,0	21,7	0,0
Summa	**244,2**	**90,9**	**22,8**	**0,0**

Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Förskott från kunder	3,4	3,2	0,0	0,0
Skulder till intresseföretag	10,0	6,7	0,0	0,0
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	108,4	59,5	0,0	0,0
Aktuella skatteskulder	8,4	0,0	1,7	0,0
Övriga kortfristiga skulder	20,6	66,2	10,4	3,4
Summa	**150,9**	**135,7**	**12,1**	**3,4**

Redovisningsprinciper

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Upplupna personalrelaterade kostnader	82,0	84,8	10,9	8,9
Upplupna räntor	14,9	11,4	1,3	1,0
Förutbetalda hyresintäkter	46,4	38,4	0,0	0,0
Övriga poster	58,6	40,1	3,6	2,3
Summa	**201,8**	**174,8**	**15,9**	**12,2**

33 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
mkr	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	68,1	70,7
Lämnade koncernbidrag	-87,8	-69,3
Summa	**-19,7**	**1,4**

Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
mkr	2024	2023
Realisation vid försäljningar	-141,1	45,9
Nedskrivningar	-0,1	-6,6
Summa	**-141,2**	**39,3**

35 ANDELAR | KONCERNFÖRETAG

Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
mkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 235,7	1 167,6
Förvärvade andelar	101,8	92,7
Avyttrade andelar	-169,2	-79,9
Nedskrivningar	-0,1	-6,6
Aktieägartillskott	303,5	61,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 471,9**	**1 235,7**

Tryckeriet Ljungbergs Tryckeri AB, Ljungbergs Tryckeri AB, Ljungbergs Tryckeri AB,

NOT 35 FORTS.

Bolag	Org. nr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Anskaffningsvärde, mkr
Fastigheten Hammar 9:197 AB	559242-0839	Kristianstad	100	100	3,6
Helsingborg Långeberga Fastighets AB	559497-2772	Hässleholm	100	100	0,0
Karlsson Fastigheter i Hässleholm AB	556827-7569	Hässleholm	100	100	4,8
K-Fast 21:an AB	559282-9898	Hässleholm	100	100	45,7
K-Fast Alderholmen 4:34 AB	559398-6165	Hässleholm	100	100	4,0
K-Fast Amerika Norra AB	556750-2272	Hässleholm	100	100	36,4
K-Fast Bygg Holding AB	559038-8950	Hässleholm	100	100	9,2
K-Fast Danmark ApS	15915641	Köpenhamn (DK)	100	100	0,1
K-Fast Elinegård AB	559094-9144	Hässleholm	100	100	21,8
K-Fast Flackstad AB	559314-5740	Hässleholm	100	100	2,0
K-Fast Flora AB	556750-0979	Hässleholm	100	100	16,6
K-Fast Fogdaröd AB	559347-7481	Hässleholm	100	100	3,4
K-Fast Fredriksdal AB	559076-5888	Hässleholm	100	100	17,7
K-Fast Fredrikskans AB	559219-4897	Hässleholm	100	100	11,2
K-Fast Gettarmsen AB	559317-1191	Hässleholm	100	100	8,5
K-Fast Getingen AB	556261-4544	Hässleholm	100	100	15,0
K-Fast Gårdasten 7:5 AB	559202-4359	Hässleholm	100	100	11,3
K-Fast Gävle AB	559103-8160	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Göteborg 2 AB	559203-6262	Hässleholm	100	100	82,7
K-Fast Göteborg AB	559114-1562	Hässleholm	100	100	34,6
K-Fast Helsingborg AB	556915-0393	Hässleholm	100	100	28,1
K-Fast Hässlan AB	559023-2913	Hässleholm	100	100	10,3
K-Fast Högaffeln AB	559023-2921	Hässleholm	100	100	10,9
K-Fast Jupiter AB	559314-5773	Hässleholm	100	100	6,1
K-Fast Kiln AB	559305-2136	Hässleholm	51	51	4,6
K-Fast Kraeberg AB	559283-1399	Hässleholm	100	100	0,0
K-Fast Kullavägen A3	556955-9587	Hässleholm	100	100	3,5
K-Fast Kvarnhög 19 AB	559477-3094	Hässleholm	100	100	0,4
K-Fast Kävlinge 1 AB	559178-4490	Hässleholm	100	100	0,0
K-Fast Kävlinge 3 AB	559061-9633	Hässleholm	100	100	11,8
K-Fast Landskrona 1 AB	556687-4764	Hässleholm	100	100	47,1
K-Fast Landskrona 2 AB	556687-4747	Hässleholm	100	100	34,3
K-Fast Limkokaren AB	556959-7643	Hässleholm	100	100	22,0
K-Fast Magasinet AB	556978-8259	Hässleholm	100	100	23,5
K-Fast Malmö AB	556980-3553	Hässleholm	100	100	2,8
K-Fast Mariehäll AB	556978-7849	Hässleholm	100	100	78,8
K-Fast Motorn AB	559291-3023	Hässleholm	100	100	2,8
K-Fast Nocken AB	559093-6232	Hässleholm	100	100	9,2
K-Fast Notarien 21 AB	559088-7260	Hässleholm	100	100	10,4
K-Fast Nyköping AB	559144-8665	Hässleholm	100	100	1,0
K-Fast Parkerings AB	559077-1316	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Pelikanen 27 AB	559150-8725	Hässleholm	100	100	2,1
K-Fast Rusthållaren 8-4 AB	556801-0610	Hässleholm	100	100	16,2
K-Fast Sandhyggen 4 AB	559429-6916	Hässleholm	100	100	25,9
K-Fast Skjutskontoret 3 AB	559169-2181	Hässleholm	100	100	41,2
K-Fast Skruven AB	556817-5557	Hässleholm	100	100	1,3
K-Fast Skymningen AB	559192-8444	Hässleholm	100	100	26,3
K-Fast Smörslottsgatan AB	559114-1469	Hässleholm	100	100	12,4
K-Fast Spoven 1 AB	556806-8471	Hässleholm	100	100	24,8
K-Fast Stafvre AB	556639-9837	Hässleholm	100	100	126,9
K-Fast Stortorget i Hässleholm AB	556419-6201	Hässleholm	100	100	47,9
K-Fast Surte AB	556922-6466	Hässleholm	100	100	14,3
K-Fast Säkklingan AB	559054-0559	Hässleholm	100	100	7,7
K-Fast Södra 106:20 AB	559130-0766	Hässleholm	100	100	61,2
K-Fast Säverås 131:14 AB	559114-1477	Hässleholm	100	100	12,3
K-Fast T4 AB	556040-3957	Hässleholm	100	100	38,1
K-Fast Taket 2 AB	559225-7967	Hässleholm	100	100	8,3
K-Fast Torget AB	559027-5934	Malmö	100	100	9,1
K-Fast Transportgatan AB	559474-9624	Hässleholm	100	100	0,0
K-Fast Trollet AB	559258-4642	Hässleholm	100	100	9,7
K-Fast Utby 3:113 AB	559190-7083	Hässleholm	100	100	1,9
K-Fast Viken 2 AB	556806-0791	Hässleholm	100	100	53,2
K-Fast Viken AB	556996-8779	Hässleholm	100	100	25,9
K-Fast Viktoria 22 AB	559311-8515	Hässleholm	100	100	15,8
K-Fast Vildrosen AB	559136-9961	Hässleholm	100	100	27,5
K-Fast Vänersborg AB	559314-0121	Hässleholm	100	100	9,7
K-Fast Värdepapper AB	559096-4671	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Yxan AB	559276-4488	Hässleholm	100	100	26,1
K-Fast Älmhult AB	556977-8664	Hässleholm	100	100	29,1
K-Fast Ömen 33 AB	559096-7195	Hässleholm	100	100	34,1
K-Fast Ömen 34 AB	559096-7245	Hässleholm	100	100	54,5
Maglegårdens Fastigheter AB	556772-6384	Hässleholm	100	100	0,0
Maglegården 30 Fastighets AB	559375-4796	Hässleholm	100	100	4,4
Nyponfastigheten AB	556876-2509	Hässleholm	100	100	25,3
Pältua AB	556846-9703	Hässleholm	100	100	10,8
Stjärneholmsvägen 1 Fastighets AB	559474-9565	Hässleholm	100	100	0,0
Stjärneholmsvägen 2 Fastighets AB	559475-0050	Hässleholm	100	100	0,0
Stjärneholmsvägen 3 Fastighets AB	559475-0068	Hässleholm	100	100	0,0
Stjärneholmsvägen 4 Fastighets AB	559474-9888	Hässleholm	100	100	0,0
Stjärneholmsvägen 5 Fastighets AB	559474-9946	Hässleholm	100	100	0,0
T4 Fastighets AB	556824-2969	Hässleholm	100	100	4,9
K-Fast Vapenrocken 3 AB	559407-8379	Hässleholm	100	100	34,1
Summa					**1 471,8**

NOT 36–37

36 FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG

Redovisningsprinciper

Fordringar och skulder till koncernbolag redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Moderbolaget hade per 31 december 2024 en utgående fordran på dotterbolag om 2 799,5 mkr (2 218,6), varav 1 453,4 mkr (984,0) avsåg kortfristiga fordringar. Moderbolaget hade per 31 december 2024 lånat ut 1 346,1 mkr (1 234,7) till dotterbolag för omläggning av krediter i koncernen. Därutöver har moderbolaget fordringar på koncernbolag avseende moderbolagets tillgodohavande mot koncernbolag i koncernkontot.

För fordringar på koncernbolagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

Moderbolagets skulder till koncernbolag uppgick per 31 december 2024 till 286,4 mkr (169,1), varav 286,4 mkr (169,1) avsåg kortfristiga skulder. Moderbolagets skulder till koncernbolag avser koncernbolagens tillgodohavanden mot moderbolaget i koncernkontot.

37 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Redovisningsprinciper

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser 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.

Moderbolaget – Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämper moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
För egna avsättningar och skulder				
Fastighetsinteckningar	10 776,5	9 132,9	0,0	0,0
Företagsinteckningar	125,0	125,0	0,0	0,0
Till förmån för koncernbolag				
Andra ställda säkerheter	0,0	0,0	2 658,5	1 938,4
Summa ställda säkerheter	**10 901,5**	**9 257,9**	**2 658,5**	**1 938,4**

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Borgen till förmån för koncernföretag	0,0	0,0	9 763,7	8 380,8
Andra eventualförpliktelser	201,7	12,3	197,5	8,0
Summa eventualförpliktelser	**201,7**	**12,3**	**9 961,2**	**8 388,7**

Tryckoptimerad PDF för skärm. Den är inte anpassad för utskrift.

NOT 38

38 KASSAFLÖDESANALYS

Redovisningsprinciper

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Likvida medel

Koncernens likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel. Likvida medel redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	9,5	5,8	3,2	0,5
Summa enligt balansräkningen	**9,5**	**5,8**	**3,2**	**0,5**
Summa enligt kassaflödesanalysen	**9,5**	**5,8**	**3,2**	**0,5**
Erhållna och betalda räntor				
Erhållna räntor	147,8	126,1	329,0	264,8
Betald ränta	-428,7	-346,4	-118,9	-103,5
Summa	**-281,0**	**-220,2**	**210,1**	**161,3**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	59,3	61,5	0,8	0,6
Nedskrivningar	0,0	16,5	0,0	0,0
Förändring avsättningar	-13,0	-6,5	1,2	0,0
Resultat från andelar i intresse- och koncernbolag	-14,8	-25,9	140,7	-39,3
Övrigt	-7,3	-1,0	0,0	0,0
Summa	**24,2**	**44,6**	**142,7**	**-38,7**
Förändring finansiella skulder				
Ingående finansiell skuld	**9 976,4**	**8 062,3**	**1 287,7**	**803,4**
Upptagna lån	2 566,2	2 274,8	1 677,4	759,7
Amorteringar	-2 056,8	-518,9	-1 243,3	-518,9
Förändring derivat	101,8	257,7	103,8	242,5
Förvärv/Avyttring rörelse	-241,9	-118,4	0,0	0,0
Förändring leasing	-27,6	-0,9	0,0	0,0
Valutaeffekt	-10,3	14,8	0,1	1,1
Utgående finansiell skuld *	**10 277,7**	**9 976,4**	**1 825,8**	**1 287,7**

** Inkluderar även Derivatinstrument.*

Tillväxtanalys har inte granskat denna del av årsredovisningen

NOT 39

39 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närstående

Med närstående avses:

- verkställande direktören
- styrelseledamöter
- andra personer i ledningen för bolaget eller betydelsefulla dotterbolag och som kontrollerar eller utövar väsentligt inflytande över finansiella och operativa beslut i bolaget eller dotterbolaget
- juridiska personer som kontrolleras av ovan nämnda personer
- aktieägare som kontrollerar mer än 10 procent av aktierna eller rösterna i bolaget.

Transaktioner med närstående som genomförts på andra än marknadsmässiga villkor

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor. Inga garantier har utfästs eller tagits emot.

Utestående saldon regleras vanligen med likvida medel.

Ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

Ersättningen till nyckelpersoner i ledande ställning innefattar följande kostnader:

mkr	2024	2023
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0
Styrelseledamot Sara Mindus	0,2	0,2
Styrelseledamot Ulf Johansson	0,2	0,2
Styrelseledamot Jesper Mårtenson	0,2	0,2
Styrelseledamot Christian Karlsson	0,2	0,2
Verkställande direktör Jacob Karlsson	2,6	2,6
Vice verkställande direktör Martin Larsson	2,2	1,9
Vice verkställande direktör Niclas Bagler	1,1	0,0
Övriga ledande befattningshavare	16,9	14,5
Totalt	**23,6**	**19,8**

2024: 11 personer; 2023: 11 personer.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och att den ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för bolaget och koncernen ger en rättvisande översikt över bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de företag som ingår i koncernen är verksamma i.

NOT 39, FORTS.

Löpande avtal 2024

Avtal mellan Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, och K-Fast Holding AB avseende diverse juridiska konsultationer bland annat i samband med bolagsjuridik och transaktioner. Totalt inköp 2024: 0,9 mkr (1,3).

Avtal mellan Jacob Karlsson AB och K-Fast Holding AB avseende administrativa tjänster. Totalt inköp 2024: 0,2 mkr (0,2).

Entreprenadavtal tecknade mellan PVS Mark & VA Holding AB och K-Fast-koncernen avseende markentreprenad vid ett flertal pågående byggnationer. Totala inköp 2024: 0,1 mkr (46,6). Total försäljning 2024: 0,2 mkr (0,8).

Entreprenadavtal tecknade mellan Vallenfast AB och K-Fast-koncernen avseende byggentreprenad. Total försäljning 2024: 31,1 mkr (0,0).

Hyresavtal tecknade mellan Homestate AB och K-Fast-koncernen. Total försäljning 2024: 2,4 mkr (2,3).

Transaktioner 2024

Erik Selin Fastigheter och Jacob Karlsson AB har ställt borgen för lån till K-Fast Holding AB om totalt 850 mkr.

I samband med ett incitamentsprogram har K-Fast Holding AB lämnat lån till medlemmar i företagsledningen om totalt 19,6 mkr. Ett av dessa lån, uppgående till 2,4 mkr, har i efterhand uppdagats stå i strid med reglerna om lån till närstående i aktiebolagslagen, då den aktuella medlemmen i företagsledningen även var styrelseledamot i ett dotterbolag. Så fort detta misstag uppdagades reglerades lånet och lånet var per balansdagen återbetalt. Lånet har således inte medfört någon skada för bolaget.

Sammanställning av närståendetransaktioner utöver ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

Koncernen, mkr	2024			31 december 2024		
Närståenderelation	**Försäljning till närstående**	**Inköp från närstående**	**Övrigt**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**	**Eventualförpliktelser för närstående**
Intresseföretag	2,4	0,0	-0,4	7,6	0,0	6,3
Gemensamt styrda företag	32,2	3,8	5,7	9,4	13,6	191,2
Andra närstående	0,2	0,9	-0,7	0,1	0,4	0,0
Summa	**34,7**	**4,7**	**4,7**	**17,2**	**14,0**	**197,5**

Koncernen, mkr	2023			31 december 2023		
Närståenderelation	**Försäljning till närstående**	**Inköp från närstående**	**Övrigt**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**	**Eventualförpliktelser för närstående**
Intresseföretag	2,3	0,0	0,0	1,4	0,0	8,0
Gemensamt styrda företag	1,1	46,6	0,0	0,3	19,3	0,0
Andra närstående	0,2	1,3	0,0	0,2	0,0	0,0
Summa	**3,6**	**47,9**	**0,0**	**1,8**	**19,3**	**8,0**

Sammanställning av närståendetransaktioner utöver ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

Moderbolaget, mkr	2024			31 december 2024		
Närståenderelation	**Försäljning till närstående**	**Inköp från närstående**	**Övrigt**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**	**Eventualförpliktelser för närstående**
Intresseföretag	0,0	0,0	-0,4	6,1	0,0	6,3
Gemensamt styrda företag	0,0	0,0	0,0	7,1	0,0	191,2
Andra närstående	0,2	0,9	-0,7	0,1	0,3	0,0
Summa	**0,2**	**0,9**	**-1,0**	**13,4**	**0,3**	**197,5**

Moderbolaget, mkr	2023			31 december 2023		
Närståenderelation	**Försäljning till närstående**	**Inköp från närstående**	**Övrigt**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**	**Eventualförpliktelser för närstående**
Intresseföretag	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	8,0
Gemensamt styrda företag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andra närstående	0,2	0,4	0,0	0,2	0,0	0,0
Summa	**0,3**	**0,5**	**0,0**	**0,3**	**0,0**	**8,0**

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och att den ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

NOT 40–42

40 RÖRELSEFÖRVÄRV

Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en självständig verksamhet/rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en verksamhet/rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv. De flesta av K-Fastigheter genomförda förvärv utgörs av tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv Brinova AB

K-Fastigheter ingick den 11 december 2024 ett bindande aktieöverlåtelseavtal om att avyttra hela sitt bestånd av förvaltningsfastigheter i Region Syd till Brinova för ett överenskommet fastighetsvärde om 10 759,5 mkr. Köpeskillingen erlades den 1 april 2025 med nyemitterade aktier i Brinova på kurs 32,46 kr per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per den 30 september 2024. 19,6 procent av aktierna utgörs av serie A och 80,4 procent av aktierna utgörs av serie B vilket motsvarar samma fördelning av aktier av serie A respektive B som rådde i Brinova innan nyemissionen för att betala fastighetsförvärvet. K-Fastigheter äger 132 545 872 aktier i Brinova, vilket motsvarar 57,6 procent av rösterna och kapitalet.

Transaktionen innebär att K-Fastigheter får bestämmande inflytande i Brinova och från och med 1 april 2025 kommer konsolidera in Brinova som dotterbolag inom K-Fastigheter. Bolaget har bedömt att förvärvet möter kriterier för rörelseförvärv enligt IFRS 3. Bolaget kommer, så snart publik information är tillgänglig avseende förvärvade nettotillgångar, upprätta och presentera en preliminär förvärvsanalys. Per tidpunkten för denna årsredovisnings undertecknande är sådan information ännu ej inte officiellt tillgänglig.

41 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets utgång har följande väsentliga händelser inträffat:

Extra bolagsstämma i K-Fast Holding (publ) ägde rum torsdagen den 6 mars 2025 för att fatta beslut om godkännande av avyttring av fastighetsbestånd till Brinova Fastigheter AB (publ). Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna transaktionen.

Den 1 april 2025 fullföljdes transaktionen med Brinova Fastigheter AB (publ). Total köpeskilling uppgick, som tidigare kommunicerats, till 10 759,5 mkr och likvid erlades med 132 545 873 nyemitterade aktier i Brinova samt en revers om 63,2 mkr. K-Fastigheters ägarandel i Brinonva uppgår efter tillträdet till 57,6 procent.

Den 19 mars 2025 offentliggjorde K-Fastigheter att vi per den 1 april 2025 genomför förändringar av koncernens ledningsgrupp och arbetssätt. Koncernens ledningsgrupp kommer bestå av Jacob Karlsson (VD), Martin Larsson (vVD/CFO), Niclas Bagler (vVD och chef Entreprenad), Martin Johannesson (Affärsområdeschef Förvaltning) och Leif Astikainen (COO och HR-chef). Därutöver bildas en utökad ledningsgrupp som löpande kommer bistå ledningsgruppen. Den utökade ledningsgruppen består av Magnus Persson (Affärsutvecklingschef), Åsa Fredin (Affärsområdeschef Projektutveckling), Stefan Paulsson (VD K-Prefab), Jimmy Fröberg (Koncernekonomichef), Camilla Wiksten (Chefsjurist), Mathias Holm (IT-chef), Henrik Gustafsson (Inköpschef) och Johan Hammarqvist (IR- och kommunikationsansvarig). Eric Johansson har i samband med denna förändring valt att på egen begäran lämna sin roll som Affärsområdeschef Bygg och därmed ledningsgruppen. Eric Johansson kommer kvarstå i koncernen i en annan roll till och med den 31 augusti 2025. Niclas Bagler blir tillförordnad Affärsområdeschef Bygg under den tid rekrytering av ny affärsområdeschef pågår.

42 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital.

K-Fastigheter prioriterar tillväxt framför utdelning. Därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2024. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	kr
Överkursfond	1 812 461 910
Balanserat fritt eget kapital	536 146 239
Årets resultat	7 996 082
Summa	**2 356 626 231**
Disponeras så att i ny räkning överförs	2 356 626 231
Summa	**2 356 626 231**

Styrelsens försäkran
Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget och koncernen ger en rättvisande översikt över moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen är verksamma i.

STYRELSENS OCH REVISORNS UNDERSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed 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 internationell redovisningsstandard.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför. Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i årsredovisningen vars innehåll anges på sidorna 121-138, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 21 maj 2025.

Hässleholm den 8 april 2025

Erik Selin
Styrelseordförande

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Christian Karlsson
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Jesper Mårtensson
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2025
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

(Till bolagsstämman i K-Fast Holding AB (publ), org nr 556827-0390)

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K-Fast Holding AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-35 samt 38-42 samt ersättningsrapporten på sidorna 36-37. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44–102 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-35 samt 38-42 samt ersättningsrapporten på sidorna 36-37. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncern-redovisningen 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 moderbolaget och koncernen 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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden.



Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur och säkrad av Evidos. Verifiera äktheten på https://evidos.se/verify-document/ID.

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2024 till 15 616,5 mkr. Värderingarna görs genom diskontering av framtida kassaflöden med beaktande av ortsprisanalys. Fastigheterna värderas externt per bokslutsdagen. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under Not 16.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat:

- Utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen.
- Utvärderat värderingsmetod.
- Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.
- Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna.
- Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.
- Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Goodwill

Beskrivning av området

Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2024 till 443,6 mkr. Av not 15 i årsredovisningen framgår fördelning goodwill.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2024. Som framgår av not 15 i årsredovisningen innehåller en nedskrivningsprövning av koncernens goodwill väsentliga antagande och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt.

De väsentliga antagandena och bedömningarna inkluderar framtida utfall, marknads- och finansiell påverkan. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Baserat på ovan bedömningar avseende nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

- Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassaflöden genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassaflödesprognoser utifrån vår kännedom om bolaget.
- Med stöd av våra värderingsspecialister har vi utvärderat tillämpad metod för nedskrivningsprövning och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen. Dessa inkluderar diskonteringsränta och tillväxttakt.
- Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen och relevant indata.
- Utfört känslighetsanalys för väsentliga antaganden.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Redovisning av intäkter och resultat i entreprenadprojekt

Beskrivning av området

2024 års totala intäkter i koncernens entreprenadverksamhet uppgår till 537,8 mkr. Se not 3 i årsredovisningen.

I allt väsentligt härrör intäkterna från entreprenadprojekt och redovisas över tid, d.v.s. med tillämpning av successiv vinstavräkning. Det innebär att redovisade intäkter och kostnader i entreprenadprojekt baseras på antaganden och bedömningar om framtida utfall dokumenterade i projektens slutlägesprognoser. Prognoserna innehåller bedömningar av kostnader för t.ex. arbetskraft, material och underentreprenörer.

Givet det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar utgör detta ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Hur detta område beaktades i revisionen

Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

- Utvärderat och granskat processen för intäkter och vinstavräkning i entreprenadprojekt.
- Utfört analytisk granskning av redovisade intäkter och marginaler och utvärderat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat.
- På stickprovsbasis har vi granskat intäkter och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad.
- Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen.
- Vi har diskuterat med företagsledningen de principer, metoder och antaganden på vilka bedömningar baseras. För utvalda projekt har vi utfört fördjupade granskningsåtgärder inklusive diskussioner med projektledare och controllers kring bedömningar, antaganden och uppskattningar.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-29, 43 samt 108-132. 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.

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 den 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 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 att 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen 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 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av K-Fast Holding AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Som framgår av not 39 Transaktioner med närstående har styrelsen/verkställande direktören under året beviljat ett lån på 2,4 Mkr i strid med 21 kap. aktiebolagslagen. Lånet har återbetalats före räkenskapsårets utgång varför överträdelsen inte medfört någon skada för bolaget.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för K-Fast Holding AB (publ) för år 2023.

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 K-Fast Holding 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 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 ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive 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 att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn 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 revisorn 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 30-35 samt 38-42 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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 i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till K-Fast Holding ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 14 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 4 januari 2017.

Norrköping den 8 april 2025
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

HÅLLBARHET OCH VÄRDESKAPANDE

Detta är K-Fastigheters hållbarhetsredovisning som följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen.

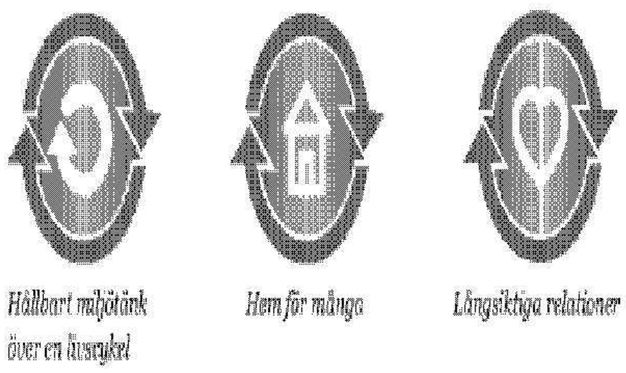
K-Fastigheters utgångspunkt

K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är grundläggande för koncernens hållbarhetsarbete. Det övergripande målet är att skapa bra boende för många människor. I K-Fastigheters hus ska hyresgästerna kunna skapa sig trygga och säkra hem, må bra och utvecklas. Det handlar om att K-Fastigheters byggnader och bostadsområden, med arbetsplatser, trafiklösningar och natur, ska bilda bra och inkluderande boendemiljöer. Affärsområde Prefab ska leverera attraktiva stomlösningar för inte bara koncerninterna projekt utan också till externa kunder.



K-FASTIGHETERS HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhet är ett viktigt område för K-Fastigheter. Att verka ansvarstagande och hållbart är en del i bolagets affärsmodell och långsiktiga strategi. Hållbarhetsarbetet är indelat i tre fokusområden i förhållande till koncernens intressentgrupper:



Hållbart miljötänk över en livscykel *Hem för många* *Långsiktiga relationer*

K-Fastigheter har undertecknat Global Compact, Förenta Nationernas (FN) internationella principer riktade till företag kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption. Principerna grundar sig på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Riodeklarationen samt FN:s konvention mot korruption. Hållbarhet är integrerat i K-Fastigheters löpande verksamhet och koncernens arbete styrs främst genom dess uppförandekod, vilken utgår från FN:s Global Compact och policydokument, vilka samspelar med koncernens affärsidé, mål och övriga policyer för att styra verksamheten i en långsiktigt hållbar riktning. Uppförandekoden finns tillgänglig i två separata koder, en för koncernens medarbetare och en för koncernens leverantörer och samarbetsparter.

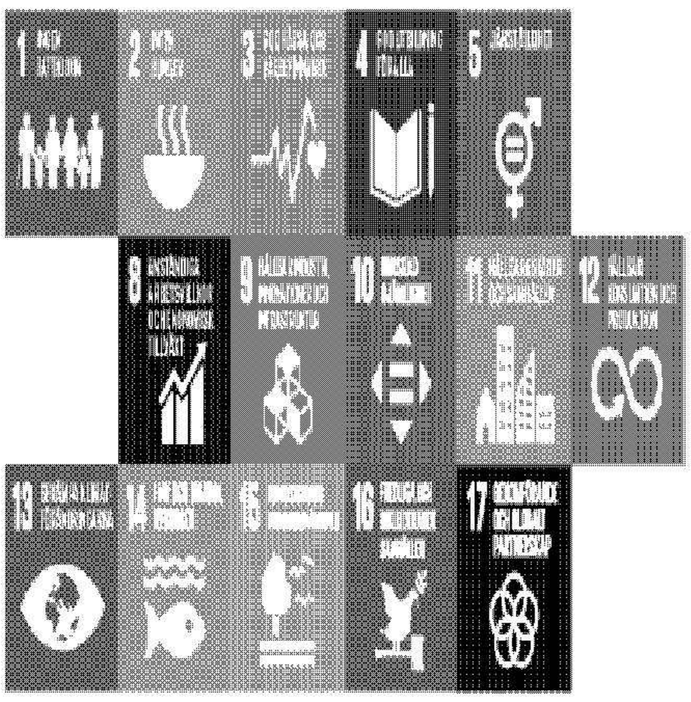
FN:s globala mål för hållbar utveckling

För att uppfylla FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling spelar näringslivet en viktig roll. Bolag har olika stor påverkan på en hållbar utveckling kopplat till bransch och storlek. Gemensamt är dock att alla kan bidra på sitt sätt. K-Fastigheters verksamhet har olika stor påverkan på möjligheterna att uppfylla de globala målen varför bolaget har identifierat vissa områden där företaget har som störst påverkan och möjlighet att bidra till måluppfyllelse.

Organisation för hållbarhet

Styrelsen är ytterst ansvarig för K-Fastigheters hållbarhetsagenda och det kontinuerliga hållbarhetsarbetet. K-Fastigheters VD delegerar det operativa ansvaret till respektive affärsområdeschef. För utveckling och stöd samverkar K-Fastigheters VD, vice VD/CFO, COO/HR-chef, cheferna för affärsområdena Prefab och Bygg, koncernens KMA-funktioner respektive Förvaltning samt IR- och kommunikationsansvarig.

Denna samverkan är en viktig förutsättning för att K-Fastigheter ska nå avsett resultat. Utgångspunkten för koncernens ramverk är de 17 globala hållbarhetsmålen i FN:s Agenda för 2030 samt övriga väsentliga frågeställningar utifrån K-Fastigheters intressenters perspektiv. Ramverket inkluderar även övergripande målsättningar och indikatorer för att mäta koncernens arbete på de områden K-Fastigheter idag bedöms kunna skapa störst effekt och samhällsnytta till gagn för koncernens intressenter. För K-Fastigheters helägda dotterbolag gäller samma hållbarhetsstyrning och mål som för K-Fast Holding AB. För intressebolags hållbarhetsarbete, se respektive bolags webbplats.



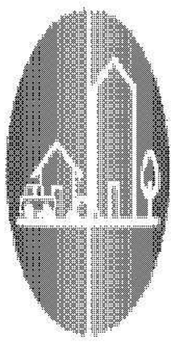
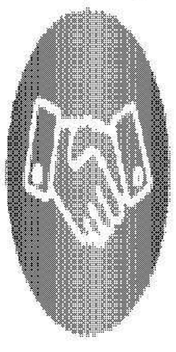
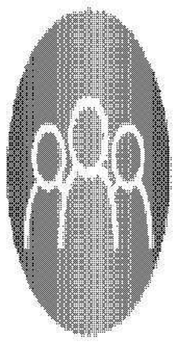
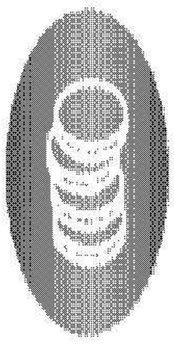
Väsentlighetsanalys

Koncernen uppdaterar löpande sin bedömning av de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna ur intressentperspektivet. Styrelsen gör bedömningen att K-Fastigheters hållbarhetsarbete utvecklas tillfredsställande och att redovisningen av målsättningar och utförda åtgärder fortsatt ska fördjupas, främst i frågor kopplade till taxonomiförordningen samt kommande CSRD-rapportering. En dubbel väsentlighetsanalys har genomförts för att kartlägga inom vilka områden koncernen har olika former av påverkan. Denna analys ligger även till grund för K-Fastigheters förberedelser inför kommande CSRD-rapportering men ligger inte till grund för denna rapport.

Intressentdialog

K-Fastigheters främsta intressenter utgörs av medarbetare, olika samarbetspartners, hyresgäster, kunder samt kapitalmarknaden. Fokus i K-Fastigheters dialog med intressenter i dessa frågor är att få reda på hur koncernens viktigaste intressenter ser på koncernens arbete med hållbarhetsfrågorna, hur förutsättningarna ser ut kopplade till befintlig verksamhet samt hur olika enheter arbetar med planering och uppfyllande av befintliga mål. En rad metoder såsom intervjuer, undersökningar och samtal används för att få in synpunkter från olika intressenter. Bland annat genomförs årligen medarbetarundersökning såväl som hyresgästundersökningar som spänner över en rad områden.

INTRESSENTGRUPP

Samhället	Medarbetare, leverantörer och samarbetsparter	Hyresgäster och kunder	Kapitalmarknaden
			

DIALOGKANALER

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

• Energiproduktion och konsumtion, vattenförbrukning och klimatanpassning • Engagemang i lokalsamhället • Efterlevnad av lagar och regler • Hälsa och säkerhet • Transparens • Trivsel och trygghet i bostadsområden	• Etik och antikorruption • K-Fastigheter som arbetsgivare och arbetsplats • Kompetens, mångfald och jämställdhet • Produktprestanda ur ett livscykelperspektiv • Trivsel, hälsa och säkerhet	• Energi och utsläpp • Hållbart och tryggt boende • Kundnöjdhet • Löpande kommunikation • Medverkan i social utveckling • Utveckling av produkter som gör kunder mer konkurrenskraftiga	• Ekonomiskt resultat • Energi och utsläpp • Etik och antikorruption • Hållbarhet och engagemang för långsiktigt byggande och förvaltning • K-Fastigheter som arbetsplats • Transparens

REDOVISNING AV UTFALL INOM NYCKELOMRÅDEN

I samband med fastställandet av ny affärsplan för åren 2024-2028 beslöts att löpande, i samband med delårsrapporter, redovisa utfall inom några nyckelområden inom våra verksamhetsområden Entreprenad samt Förvaltning. Utöver dessa utfall finns ett antal interna mål som respektive verksamhetsområde arbetar med.

De utfall som löpande redovisas är utsläppsintensitet (scope 3), LTIF$_4$ samt andel egen solcellsproduktion. Därutöver redovisas serviceindex vid årets utgång i samband med att hyresgäster svarat på den enkätundersökning som skickas till dem en gång om året.

Entreprenad

År	2024	2023	Definition	Motivering
Utsläppsintensitet (scope 3)	15,9	16,6	Med utsläppsintensitet (scope 3) avses CO 2 ton per mkr i omsättning.	Ett mått för att synliggöra utsläpp i relation till omsättning och inte bara i faktiska tal.
Olycksfallsfrekvens LTIF4	16,0	5,2	Med LTIF4 avses antal olyckor med mer än fyra kalenderdagars frånvaro per miljon arbetade timmar	Tydliggör frånvaro kopplat till arbetsplatsolyckor i relatation till arbetade timmar och inte bara i faktiska tal.

Förvaltning

Serviceindex	81,7%	82,3%	Serviceindex är ett mått på kundnöjdhet och delas upp i fyra huvudkategorier: "Ta kunden på allvar", "Trygghet", "Rent och snyggt" och "Hjälp när det behövs". Resultatet redovisas i en skala från 0 till 100 procent och kan jämföras med branschen och inom det egna beståndet. Samtliga fyra delar väger lika i det samlade Serviceindexet.	Åskådliggör om hyresgästerna är nöjda med sitt boende där vi över tid kan se utvecklingen.
Andel egen solcellsproduktion	24,8%	11,0%	Total produktion i förhållande till årets förbrukning av fastighetsel. All köpt el är idag fossilfri.	Visar hur bolagets arbete med att installera solceller på nya fastigheter utvecklas.

HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

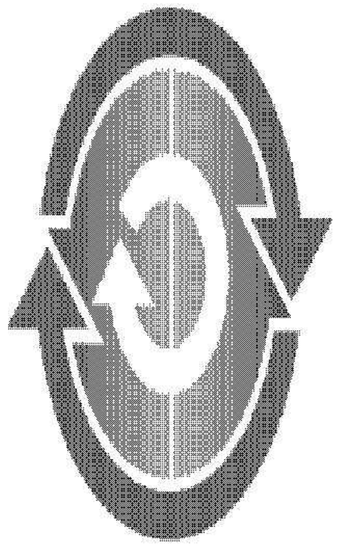
Näringslivets sätt att bedriva affärer förändras över tid i takt med att samhället förändras och nya risker uppstår. Risker kopplat till hållbarhet är ett område där krav från kunder och partners, lagstiftare såväl som planetära begränsningar stegvis förändrar spelreglerna för företagen. Framtida förändringar av exempelvis klimatet till följd av utsläpp av växthusgaser är en tydlig hållbarhetsrisk där K-Fastigheter behöver agera både för att minska klimatavtrycket och planera för de förändringar som kommer vad gäller bland annat fastighetsrelaterade kostnader och värdeutveckling.

Till höger återfinns exempel på viktiga hållbarhetsrisker och hur dessa kan hanteras. För koncernens icke hållbarhetsrelaterade risker och riskhantering se avsnittet Risker och Riskhantering sidorna 53-56.

Risk	Hantering
Höjda energikostnader i fastighetsförvaltning och prefabverksamhet	*Högre energieffektivitet och ökad egen produktion av förnybar energi, exempelvis via solceller.*
Ökade krav på rapportering av hållbarhetsdata	*System för insamling och verifiering av relevant data*
Fysiska effekter på fastigheter från översvämningar, skyfall, värmeböljor och annat extremt väder	*Ökad informationsinhämtning och löpande bevakning av förändringar samt stärkt samarbete med kommuner och experter*
Ökade kundkrav på hållbara produkter	*Fortsatt produktutveckling av betongstommar i prefabverksamheten för att minska klimatavtrycket och ständig förbättring av koncernens koncepthus*
Ökad återvinning	*Fortsatt utveckling av pågående projekt, exempelvis genom att ersätta cement i betong med återvunnet material*

Risk	Hantering
Myndighetsbeslut, exempelvis ökade skatter och ökade krav på omställning	*Ökad informationsinhämtning och stärkt samarbete med kommuner och experter*
Svårigheter att rekrytera personal med rätt kompetens	*Vara en attraktiv arbetsgivare genom bra villkor samt erbjuda fortbildning till anställda*
Personskador inom prefabverksamhet och på byggarbetsplatser	*Systematiskt arbetsmiljöarbete med strävan efter ständig förbättring*
Förändrade krav för att få finansiering relaterat till klimatomställning och hållbarhet	*God dialog med nordiska affärsbanker och anpassning för att möta de krav som ställs*
Ökade kostnader för insatsvaror till följd av strängare miljökrav	*Effektiv upphandling av stora volymer. Arbete för att reducera mängden av insatsvaror som exempelvis stål och cement genom produktutveckling*
Oetiskt beteende som bedrägeri och mutor	*Uppförandekod, stark företagskultur samt visselblåsarverktyg*

HÅLLBART MILJÖTÄNK ÖVER EN LIVSCYKEL



Byggnadens livscykel

När K-Fastigheter bygger strävar vi efter hållbara material och omgivningar och ett cirkulärt arbets- och synsätt. Ett hållbart hus avser betydligt mycket mer än energieffektivitet. Huset ska produceras på ett ekonomiskt och miljömässigt försvarbart sätt samt fungera socialt, nu och i framtiden. Våra koncepthus ska kunna användas och vara funktionella för många generationer. Beräknad livslängd är omkring 100 år, vilket betyder att den arkitektur, de material och byggmetoder vi använder i dag blir uppskattade och håller under mycket lång tid. Därtill tänker vi redan i planeringsstadiet på hur renoveringar ska kunna genomföras enkelt och att byggnaderna kan anpassas för framtidens ändrade behov. Exempelvis har vårt koncepthus Punkthus utformats med en väggkonstruktion som gör det möjligt att nå alla avloppsstammar från trappuppgången, i syfte att i framtiden kunna genomföra stambyten utan att hyresgäster behöver evakueras. Valet av koncepthus är grunden för en långsiktigt hållbar ekonomi. Även om varje plats är unik kan vi återanvända erfarenheter och lösningar från tidigare projekt. Vidare kan avfallsmängder minimeras och förvaltning av färdiga hus optimeras genom kännedom om byggnadernas infrastruktur. K-Fastigheter arbetar för att realisera lösningar som bidrar till minskat beroende av fossilbränsle i de fastigheter som uppförs och andra faktorer med negativ klimatpåverkan parallellt med målen att förbättra kvalitet och kostnadseffektivitet över tid.

K-Fastigheter gör bedömningen att koncernen kommer påverkas på flera sätt framöver, inklusive ökade krav på hållbara investeringar för att minska den negativa påverkan på vår miljö. Inte minst gäller det när vi i linje med gällande affärsplan också bygger våra koncepthus för externa kunder och inte bara till egen förvaltning. Genom en alltmer hållbar produktion av betongstommar och ett systematiskt hållbarhetsarbete med ständiga förbättringar har K-Fastigheter ett bra utgångsläge i strävan att minska den negativa påverkan på vår miljö och möta de krav och regleringar som införts och förväntas införas framöver på klimat- och miljöområdet.

Klimatavtryck

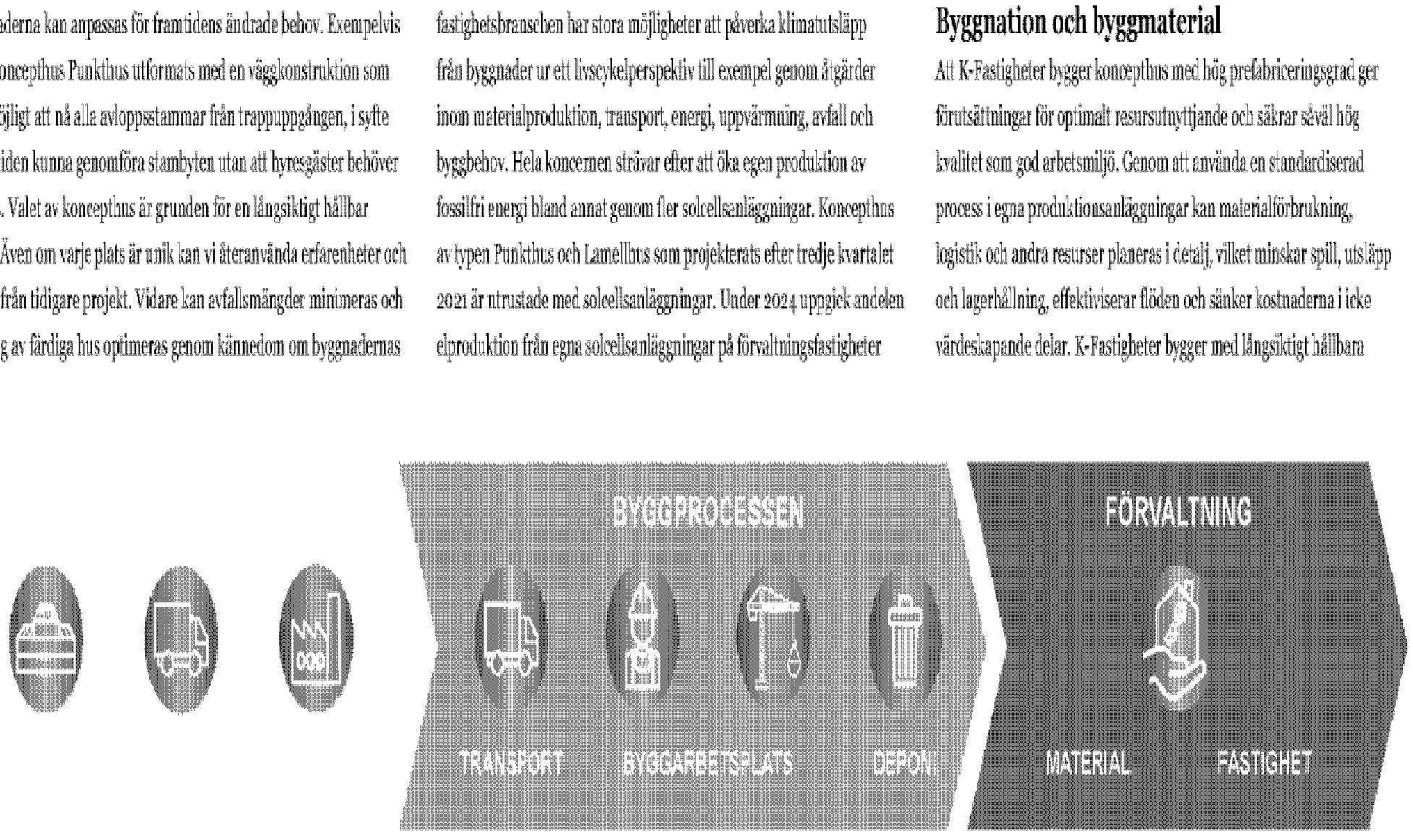
Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor andel av samhällets miljöpåverkan genom bland annat energianvändning och klimatpåverkande utsläpp i olika delar av processen som till exempel import av byggprodukter och komponenter. Aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen har stora möjligheter att påverka klimatutsläpp från byggnader ur ett livscykelperspektiv till exempel genom åtgärder inom materialproduktion, transport, energi, uppvärmning, avfall och byggbehov. Hela koncernen strävar efter att öka egen produktion av fossilfri energi bland annat genom fler solcellsanläggningar. Koncepthus av typen Punkthus och Lamellhus som projekterats efter tredje kvartalet 2021 är utrustade med solcellsanläggningar. Under 2024 uppgick andelen elproduktion från egna solcellsanläggningar på förvaltningsfastigheter till 24 procent av förbrukningen. Inköpt el kommer från fossilfri elproduktion. K-Prefabs största produktionsanläggning, belägen utanför Hässleholm, är utrustad med solcellsanläggning. K-Prefabs verksamhet är ansluten till Byggföretagens Färdplan 2045, en branschgemensam plan för att åstadkomma en klimatneutral och konkurrenskraftig bygg- och anläggningssektor som stödjer Sveriges mål om netto nollutsläpp av växthusgaser år 2045. K-Fastigheter har genomfört en GHG-screening för att identifiera var koncernens utsläpp finns både i den egna verksamheten samt uppströms och nedströms. Arbetet med att kartlägga och mäta omfattningen fortgår under 2025.

Miljöcertifiering

Verksamheten inom K-Prefab är certifierad enligt ISO 14001 och K-Prefab arbetar kontinuerligt med att minimera negativa miljöeffekter, vilket bland annat inkluderar att undvika material och metoder som kan utgöra en miljörisk när bättre alternativ finns samt att minska/effektivisera transporter. Sex fabriker är idag helt fria från fossila bränslen för uppvärmning. Fem fabriker använder biodiesel för att driva truckar och fordon.

Byggnation och byggmaterial

Att K-Fastigheter bygger koncepthus med hög prefabriceringsgrad ger förutsättningar för optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som god arbetsmiljö. Genom att använda en standardiserad process i egna produktionsanläggningar kan materialförbrukning, logistik och andra resurser planeras i detalj, vilket minskar spill, utsläpp och lagerhållning, effektiviserar flöden och sänker kostnaderna i icke värdeskapande delar. K-Fastigheter bygger med långsiktigt hållbara



och kvalitativa material. Koncernens koncepthus byggs till största delen i betong, ett material som är beprövat, tåligt och säkert med goda klimategenskaper, men där cement som har en betydande miljöpåverkan ingår. Arbete pågår ständigt för att minska mängden cement i de element som tillverkas där så är möjligt. Bland annat genom optimering av recept och genom att ersätta cement med andra bindemedel såsom slagg och flygaska. Genom att bygga prefabricerade byggelement i betong och trä i egna produktionsanläggningar kan K-Fastigheter kontrollera processen. Att tillverka inomhus i kontrollerad miljö gör arbetet oberoende av nederbörd och temperatur jämfört med platsgjutning av stommar. En annan fördel med prefabricerade tillverkningsmetoder är mer optimerade produkter som kräver mindre mängd material och även bidrar till färre transporter av byggmaterial samtidigt som det är enklare att ta hand om det spill som alltid uppstår vid tillverkning. Vidare kan produktionstiden kortas jämfört med platsgjutna stommar. K-Prefab har som mål att successivt använda enbart krossballast i betongen. Detta innebär att naturgruset kan sparas till de ändamål där krossballasten inte kan användas. Totalt utgörs omkring 90 procent av nuvarande ballast vid koncernens anläggningar av bergkross och andelen kan komma att öka under kommande år. Sedan 2020 uppfyller K-Fastigheter kraven på att sortera ut vissa avfallsslag och förvara dem avskilda från varandra och från annat avfall. Syftet med utsorteringskraven är att komma högre upp i avfallshierarkin så att både förberedelse för återanvändning och materialåtervinning kan öka.

Minskade utsläpp

Indirekt bidrar K-Fastigheters verksamhet till utsläpp av växthusgaser, främst genom leverantörsledet i samband med inköp av cement för betongtillverkning och transporter av material till egna och kunders byggarbetsplatser. K-Fastigheters prefabverksamhet arbetar kontinuerligt med att optimera typ och mängd av bindemedel i sina betongprodukter och därmed minska utsläppen av CO_2. Under 2024 har koncernen fortsatt arbeta med förbättringar för att minska klimatpåverkan från vår betong bland annat genom att minska mängden cement till förmån för andra bindemedel. Sedan 2024 mäts och redovisas utsläppsintensitet (scope 3) avseende CO_2 ton per miljoner kronor i omsättning för att öka tydligheten. För redovisning av denna data se sidan sidorna 53-56. Som tidigare mäts även utsläpp (scope 1) från egna fordon baserad på schablonberäkning av faktiskt förbrukning. För helåret 2024 motsvarande denna förbrukning 1 167 ton CO_2 e för K-Prefabs verksamhet samt cirka 82 ton CO_2 e i övriga koncernen. All el för koncernens produktionsanläggningar kommer från fossilfri produktion. Energieffektivisering är en del av företagets förbättringsarbete. Prefabverksamheten arbetar kontinuerligt med att optimera transporter från produktion ut till kund–närproducerat och hög fyllnadsgrad är ledord. Regelbunden uppföljning av klimatdata från transporterna erhålls av transportören.

K-Fastigheter bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Däremot föreligger anmälningsplikt för köldmedier. Koncernens hyresgäster kan dock bedriva tillstånds- eller anmälningspliktiga verksamheter. K-Fastigheter har under 2024 inte registrerat någon överträdelse mot miljölagstiftning eller relaterade regler.

Biologisk mångfald

Frågor kopplade till biologisk mångfald får allt större betydelse i samhället. Både utifrån ett moraliskt perspektiv såväl som ett nyttoperspektiv. Biologisk mångfald och de ekosystemtjänster som naturen levererar är en förutsättning för hållbar utveckling och skapar nytta för alla människor på en rad sätt. K-Fastigheter behöver som en del av samhället bidra till att skydda biologisk mångfald och när möjlighet ges utveckla miljöer kring våra fastigheter som mitigerar förlust av biologisk mångfald eller på annat sätt bidrar till att gynna växt- och djurliv. Det är K-Fastigheters bedömning att frågor som rör biologisk mångfald kommer att få större betydelse i plan- och bygglovsprocesser i framtiden. Bland annat vad gäller vilken typ av mark som bebyggs.

Scope 1:
Direkta utsläpp

Scope 1 inkluderar utsläpp som är direkt relaterade till en organisation eller verksamhet. Exempel på utsläpp i Scope 1 är utsläpp från förbränning av fossila bränslen i egna anläggningar eller utsläpp från fordon som drivs med bensin eller diesel.

Scope 2:
Indirekta utsläpp

Scope 2 inkluderar indirekta utsläpp som är relaterade till en organisation eller verksamhet. Dessa utsläpp uppstår när en organisation eller verksamhet köper energi från en extern källa som använder fossila bränslen. Exempel på utsläpp i Scope 2 inkluderar utsläpp från el- eller värmeproduktion som köps in av extern aktör.

Scope 3:
Indirekta utsläpp från verksamhetens livscykel

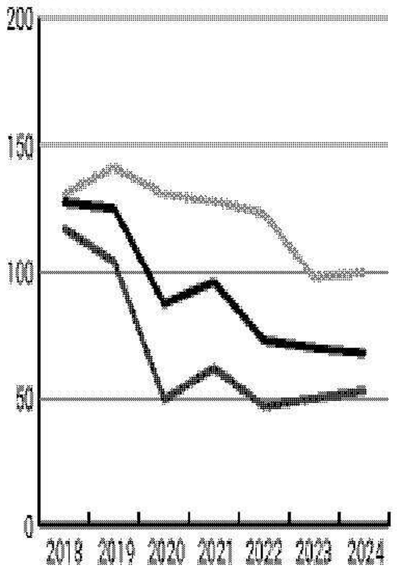
Scope 3 inkluderar indirekta utsläpp som är relaterade till en organisations eller verksamhets livscykel, men som inte är direkt kontrollerade av organisationen eller verksamheten. Dessa utsläpp kan uppstå från aktiviteter såsom inköp av råvaror eller produkter, transport av produkter eller tjänster eller avfallshantering. Exempel på utsläpp i Scope 3 inkluderar utsläpp från transport av en produkt eller utsläpp från förbränning av avfall.

Denna rapport är upprättad i svenska och har översatts till engelska. Vid eventuella skillnader mellan den svenska och den engelska versionen är den svenska versionen gällande.

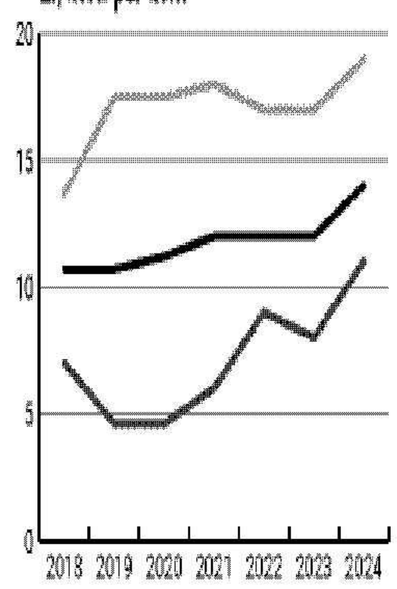
Energiförbrukning

Utbyggnaden av fossilfri elproduktion i Sverige fortgår och K-Fastigheter bidrar genom att installera solceller på lämpliga fastigheter. Samtliga Lamell- och Punkthus som projekterats efter tredje kvartalet 2021 projekteras med installation av solceller. Under 2024 fortsatte installation av solceller och under året var 24,8 procent av all fastighetsel från egna solcellsanläggningar. K-Prefabs produktionsanläggning utanför Hässleholm, som också är den största anläggningen i koncernen, producerade under 2024 374 MWh el vilket motsvarade 33 procent av förbrukningen i anläggningen. I produktionsanläggningen tillverkas betongelement, bland annat olika väggelement, bjälklag och balkonger såväl som plintgrunder. Ytterligare investeringar i solceller kan komma att ske på andra egenägda anläggningar framöver. För att begränsa K-Fastigheters långsiktiga miljöpåverkan och för att hålla nere förvaltningskostnaderna för oss såväl som externa kunder har koncepthusen utformats för att ha låg energiförbrukning. K-Fastigheters målsättning är att koncepthusen ska ingå i energiklass B. Vid upphandling av el väljer bolaget de leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vind- och vattenkraft. Samtliga elavtal är sedan 2023 för fossilfri elproduktion. Under 2024 var all inköpt fastighetsel fossilfri. För att få ett tydligt fokus på energifrågan i våra fastigheter finns inom förvaltningsorganisationen ett särskilt team kallat Energi & Teknik som arbetar med att optimera fastigheternas energiförbrukning.

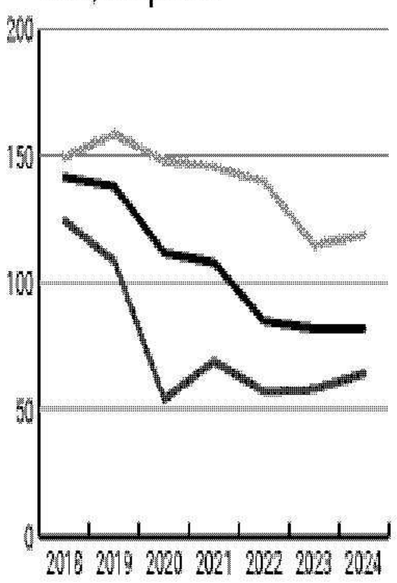
Fjärrvärme, kWh per kvm



El, kWh per kvm



Totalt, kWh per kvm



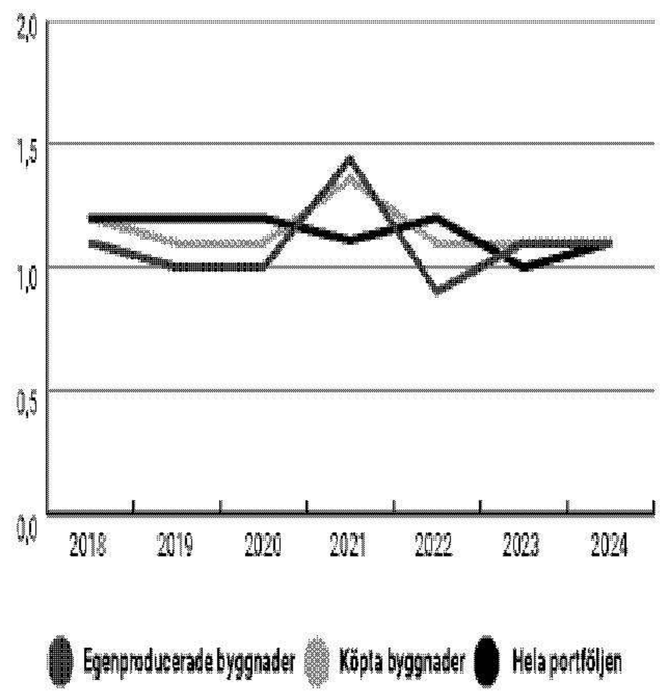
Egenproducerade byggnader Köpta byggnader Hela portföljen

Vattenförbrukning

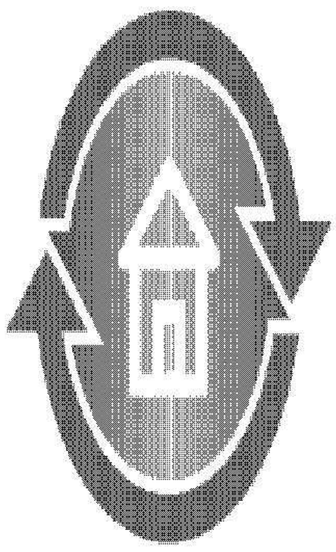
Att verka för en effektiv användning av vattenresurser är viktigt både för driftsekonomi i fastigheterna och ur ett miljöperspektiv där även hyresgästerna har en viktig roll att spela.

	Vatten m^3/m^2	Fjärrvärme kWh/m^2	El kWh/m^2
2024 (fördelat på hela beståndet)			
Hela beståndet	1,11	68	14
Egenproducerade byggnader	1,13	53	11
Köpta byggnader	1,06	100	19

Vattenförbrukning, m^3 per kvm



HEM FÖR MÅNGA





Innemiljö

K-Fastigheters samtliga tre koncepthus, liksom uppgraderade lägenheter enligt K-Fast 2.0, byggs i attraktiva och hållbara materialval och ytskikt för att skapa trivsamma och hållbara boendemiljöer. Till exempel utrustas alla bostäder med stenbänkskivor i kök och fönsterbänkar samt med energisnåla vitvaror där tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin och inbyggd mikrovågsugn är standard. Vid utgången av 2024 var 90 procent av fastighetsbeståndet uppfört efter 2010 och 67 procent efter 2019. Genom att använda samma materialval i samtliga våra nyproduktioner skapar vi större volymer och bättre förhandlingsförutsättningar för vår inköpsorganisation. Det underlättar även eventuella reparationer i fastigheterna och utbyten av vitvaror

Felavhjälpning

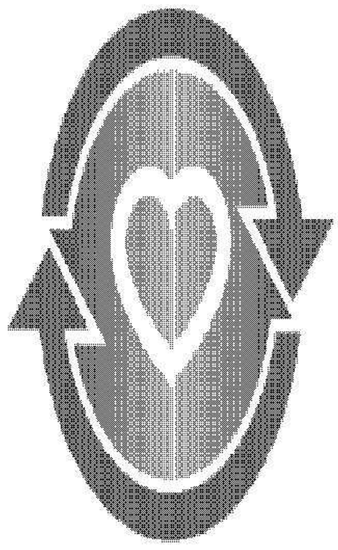
K-Fastigheter strävar efter att så snabbt som möjligt avhjälpa eventuella fel som uppstår i våra fastigheter. För vissa typer av anmälda fel behövs hjälp från extern leverantör av tjänster vilket kan fördröja avhjälpande. Under 2024 avhjälptes och avslutades 72 procent av anmälda fel av K-Fastigheters personal inom 24 timmar. Det kan jämföras med 69 procent under 2023.

Hyresgästundersökning

Varje år genomförs kundundersökningar hos hyresgästerna som utformats för bostadsbranschen. Bolaget har valt att genomföra dessa undersökningar uppdelat för nyproduktion under det senaste året samt för övriga fastigheter. Genom att använda standardiserade undersökningar finns möjlighet till jämförelser med branschsnittet inom en rad områden. Genom att även se resultaten för enskilda fastigheter kan lärdomar dras för den framtida förvaltningen kring vad som fungerar bra och vad som kan förbättras för specifika fastigheter såväl som i det totala beståndet.

K-Fastigheter redovisar varje år Serviceindex som ett mått på kundnöjdhet. Serviceindex består av fyra kategorier där varje del väger lika och skalan är 0-100. De fyra kategorierna är "Ta kunden på allvar", "Trygghet", "Rent och snyggt" och "Hjälp när det behövs". K-Fastigheters totala Serviceindex för den senaste kundundersökningen blev 81,7 vilket kan jämföras med branschsnittet på 81,3. K-Fastigheter låg över snittet i kategorierna "Ta kunden på allvar" och "Hjälp när det behövs" samt under snittet i kategorierna "Trygghet" och "Rent och snyggt".

LÅNGSIKTIGA RELATIONER



Finansiell stabilitet

K-Fastigheter arbetar på ett strukturerat sätt med finansiering, främst genom konventionella banklån. Ingen finansiering sker via obligationer. Koncernens ekonomiska redovisning återfinns i Förvaltningsberättelsen, sidorna 44-50.

Medarbetares vidareutveckling

K-Fastigheter har som mål att långsiktigt utveckla varje medarbetare utifrån individen, verksamheten och i takt med marknadens framtida behov. Medarbetare som tycker om att gå till sitt arbete varje dag är avgörande för bolagets framgång och därför är hälsa, friskvård och vidareutbildning en viktig del i anställningsvillkoren. Koncernen har ett digitalt system för att mäta medarbetares engagemang. Med hög svarsfrekvens uppmättes ett genomsnittligt engagemangsindex på 3,8 av 5 inom koncernen för 2024 vilket är på samma nivå som 2023. Inom flera områden var det väldigt goda resultat som exempelvis Meningsfullhet och delaktighet, Relation till chef och Relation till kollegor. Områden att arbeta mera med låg bland annat inom hälsa kopplat till stress. Respektive avdelning tar utifrån resultaten fram handlingsplaner tillsammans med personalen och arbetar för att både bibehålla och utveckla engagemang inom olika områden.

Efterlevnad och kännedom om koncernens uppförandekod och övriga policyer följs upp årligen och har inarbetats i bolagets interna utbildningssystem. Innehållet i dessa dokument ses också över årligen för att överensstämma med bolagets verksamhet och väsentliga frågor.

Arbetsmiljö

K-Fastigheters mål är att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa och bolaget arbetar förebyggande för att minimera risker i och omkring arbetsmiljön. Under 2024 genomfördes återigen säkerhetsveckor i såväl K-Fastigheter som i K-Prefab för att ytterligare förstärka detta arbete.

Transparens och etik

En viktig del i K-Fastigheters hållbarhetsarbete är att värna om att medarbetare och andra representanter såväl i interna som externa relationer agerar på ett sätt som är förenligt med K-Fastigheters grundläggande värderingar. K-Fastigheter har därför implementerat ett flertal styrdokument, såsom en uppförandekod som behandlar aspekter som hållbarhet, korruption och affärsetik, vilket inkluderar anti-korruption, samt en visselblåsarpolicy. Våra medarbetare har en viktig roll i att slå larm om de misstänker något som strider mot lagar, andra krav eller K-Fastigheters etiska riktlinjer. Det ger oss en möjlighet att förebygga och korrigera om något har gått fel. Våra medarbetare (inklusive underleverantörer och samarbetsparter) kan anonymt och på ett integritetssäkert sätt rapportera potentiella avvikelser genom en visselblåsarkanal. K-Fastigheters verksamhetssystem/intranät ska förenkla den interna kommunikationen och viss administration samt öka engagemanget för koncernövergripande områden som hållbarhetsfrågor.

Mångfald

K-Fastigheter anser att alla oavsett kön, etniskt ursprung, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, ålder, könsöverskridande identitet eller funktionshinder ska delta i arbetslivet på lika villkor. Det är viktigt att människors lika värde respekteras. K-Fastigheter ser inte olikheter utan ser personen och dennes resultat som betydelsefullt. K-Fastigheter har antagit en HR-policy med mångfaldspolicy och handlingsplan för att uppnå lika rättigheter och möjligheter bland medarbetarna.

Mänskliga rättigheter

K-Fastigheter respekterar och följer ett antal konventioner avseende mänskliga rättigheter vilket innebär att barnarbete, obetald övertid, tvångsarbete samt andra kränkningar av människors frihet ska

K-Fastigheter och Bankinitiativet Hållbar Byggbransch

K-Fastigheter vill bidra till en sund konkurrens och motverka potentiellt ekonomiskt fusk och otrygghet för personal inom byggsektorn. Bolaget välkomnade därför Bankinitiativet Hållbar byggbransch och var ett av de första företagen som deklarerade ambition att få finansiering genom det regelverk som sattes upp av de medverkande aktörerna.

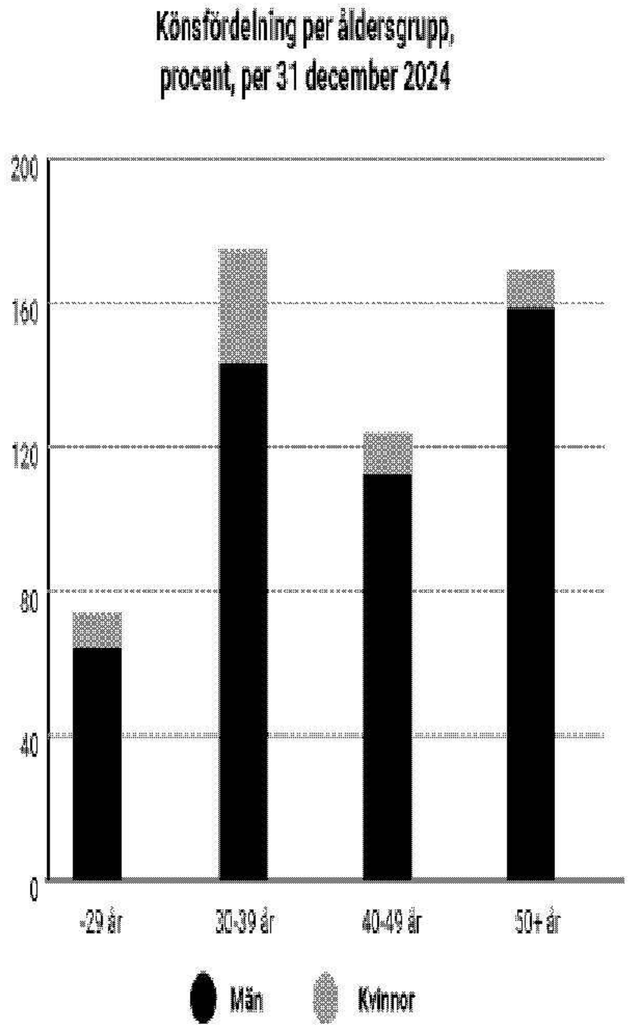
Finansiering av K-Fastigheters byggnationer som påbörjats från och med andra kvartalet 2024 sker inom ramen för Bankinitiativet. Sex projekt som byggstartades under året fick sin finansiering under det gällande regelverket. K-Fastigheter avser att under 2025 fortsätta söka finansiering till byggstarter under det gällande regelverket.

K-Fastigheter anser att Bankinitiativet förstärker och bidrar till vårt arbete med Långsiktiga relationer genom att bland annat stärka kontrollen över våra leverantörers finansiella stabilitet, lönenivåer, arbetsvillkor och affärsetik samt att trygga och förbättra säkerheten på våra byggarbetsplatser.

Detta är Bankinitiativet Hållbar byggbransch

De särskilda villkoren är resultatet av ett branschinitiativ i samverkan mellan bank-, fastighets- och byggsektorn. Syftet är att bidra till en sund konkurrens och motverka arbetsmarknadskriminalitet genom att förhindra att finansiering används i kriminella syften. Målet att minska risken för ekonomisk brottslighet i entreprenörsleden, att skapa trygga byggarbetsplatser och att säkerställa rimliga arbetsvillkor. Ambitionen är att de särskilda villkoren ska bidra till de globala hållbarhetsmålen Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (ESG 8) samt Hållbara och inkluderande samhällen (ESG 16). Hållbar byggbransch innebär att bankerna i sin kreditprocess bedömer att kunden har nödvändiga kontroll- och uppföljningssystem för en byggarbetsplats samt svarar upp mot vissa definierade krav. För att säkerställa att K-Fastigheter lever upp till de villkor som sattes upp lämnar bolaget enligt en bestämd periodicitet projektrapporter till långivarna.

motarbetas. Risker kan uppkomma framför allt vid anlitandet av underentreprenörer. K-Fastigheter utvärderar därför dessa löpande för att säkerställa att de följer K-Fastigheters uppförandekod. K-Fastigheter har sex pågående byggnationer där vi är anslutna till Bankinitiativet för hållbar byggbransch vilket ska motverka fusk med bland annat skatter och utnyttjande av arbetskraft.



Vid utgången av 2024 uppgick antalet medarbetare i koncernen till 542 (550), varav 66 kvinnor (65) respektive 476 män (485). 318 (332) medarbetare är kollektivanslutna.

Sponsring och samhällsengagemang

K-Fastigheter samarbetar med olika aktörer för att skapa förutsättningar för hyresgäster att känna sig hemma. Det inkluderar tydlig information om avtal och andra villkor, snabb återkoppling vid eventuella fel i bostaden eller dess omgivning samt samarbete med parter som kommunen, andra fastighetsbolag och lokala föreningar för att öka engagemang, service och trygghet i området. Vi lägger stor vikt vid trygghet och trivsel i och kring våra fastigheter och sponsrar därför ungdomsverksamhet och trygghetsskapande aktiviteter där vi kan finna gemensam grund för mål och genomförande. Vi prioriterar samarbeten där koncernens medarbetare deltar i form av engagemang i en organisation/förening och som redovisar utfall samt nytta av vår sponsring eller vårt stöd. Utifrån detta bidrar K-Fastigheter finansiellt eller med andra resurser.

K-Fastigheter bidrar även på andra sätt till samhällsnyttiga projekt. K-Fastigheter har under flera år medverkat i ett partnerskap med OV Helsingborg HK i Handbollsskola för alla (HFA), ett samarbete som inkluderar handbollsträning, läxhjälp och andra sociala aktiviteter för barn i åldrarna 7–10 år som bor i utsatta områden i Helsingborg.

Genom ett samarbete med Dandelion deltar K-Fastigheter i att förbättra livssituationen för familjer och barn i Sydafrika. Det sker både genom att K-Fastigheter varit med och finansierat byggandet av ett helt nytt barnhem och återkommande stöd till ett trädgårdsprojekt för att stimulera egen odling och förbättrad försörjning. Mer information om Dandelion: www.dandelionchild.nu.

Koncernen har också bidragit till att utveckla Hässleholm där huvudkontoret finns genom att vara medlem och bidra till finansiering av HessleCity såväl som BID Hässleholm som syftar till att utveckla centrum, handel, besöksnäring och arbetstillfällen. K-Fastigheter har även varit med och finansierar utökad utomhusbelysning på platser i Hässleholm som upplevs som otrygga.

Kommande CSRD-rapportering

Under 2024 fortsatte arbetet som påbörjades under 2023 med att förbereda koncernen för de kommande kraven baserade på EU:s direktiv Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och standarderna European Sustainability Reporting Standards (ESRS). En dubbel väsentlighetsanalys har genomförts för att identifiera koncernens väsentliga inverkan, risker och möjligheter sorterade utefter konsekventiell och finansiell väsentlighet för att stödja utformning av framtida hållbarhetsrapportering. Den dubbla väsentlighetsanalysen ligger inte till grund för innehållet i denna rapport. I nuläget finns på EU-nivå förslag om att väsentligt minska antalet företag som träffas av kraven på rapportering och dess omfattning. K-Fastigheter följer denna utveckling och kommer att hantera nya beslut när de kommer och då analysera det fortsatta arbetet.

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

K-Fast Holding AB (publ) omfattas av EU:s taxonomiförordning (EU 2020/852). Detta medför krav på upplysningar om i vilken utsträckning verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomiförordningen. Syftet med taxonomin är att klassificera vilka investeringar som är miljömässigt hållbara och taxonomin är ett viktigt verktyg för att nå EU:s sex miljömål. För att en verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar behöver den väsentligt bidra till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada för något av de andra målen samt uppfylla kraven i definierade sociala miniminskyddsåtgärder.

DE SEX MILJÖMÅLEN ENLIGT EU:S TAXONOMI

1. *Begränsning av klimatförändringarna.*
2. *Anpassning till klimatförändringarna.*
3. *Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser.*
4. *Övergång till en cirkulär ekonomi, inklusive förebyggande av avfall och ökad användning av sekundära råmaterial.*
5. *Förebyggande och begränsning av föroreningar.*
6. *Skydd av biologisk mångfald och sunda ekosystem och återställande av skadade ekosystem.*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Ekonomiska aktiviteter

K-Fastigheter projektutvecklar och bygger hyresfastigheter för egen förvaltning och till externa kunder, samt projekterar, producerar och monterar betongstommar för egen och extern byggnation. Verksamheten är fokuserad på södra Sverige, Västra Götaland, Mälardalen och Köpenhamnsregionen.

		Andel ekonomiska aktiviteter som	
	Total, mkr	**omfattas av taxonomin, %**	**inte omfattas av taxonomin, %**
Omsättning	1 142,2	53%	47%
Driftsutgifter	655,9	11%	89%
Kapitalutgifter	1 853,6	93%	7%

Redovisningsprinciper

K-Fastigheters verksamhet relaterad till projektutveckling, byggnation och förvaltning av eget ägda hyresfastigheter bedöms omfattas av EU:s taxonomiförordning (eligable), medan Affärsområde Prefabs externa verksamhet inte bedöms omfattas. Hur stor andel av bolagets verksamhet som enligt EU:s taxonomiförordning är miljömässigt hållbar rapporteras genom tre finansiella nyckeltal: omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter. Bolaget ska identifiera hur stor andel av dessa nyckeltal som är förenliga med EU:s taxonomiförordning genom att de bidrar till ett av miljömålen, är i överensstämmelse med taxonomiförordningens miniminiskyddsåtgärder och samtidigt inte orsakar betydande skada på något av de andra miljömålen. Vi har valt att enbart redovisa mot mål 1 "Begränsning av klimatförändringar" (CCM) i EU-taxonomin då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. K-Fastigheter skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter fångas av mål 1. Hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomin i mål 1 och de aktiviteter som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 "Förvärv och ägande av byggnad" samt CCM 7.1 "Uppförande av nya byggnader". Även andra aktiviteter kan dock vara aktuella att använda i mindre omfattning. Då det enlig vår bedömning ännu saknas ordentligt fastställda principer för detaljerad redovisning samtidigt som antaganden kan ses som osäkra, väljer K-Fastigheter att vara återhållsamma i rapporteringen och rapporterar i aktuell hållbarhetsredovisning inte den andel av verksamheten som är förenlig med taxonomiförordning. Med ett aktivt hållbarhetsarbete i hela kedjan från projektutveckling och bygg till förvaltning av våra hyresfastigheter ser vi dock en stor potential att framöver, i takt med att principer och redovisning utvecklas, uppnå en hög andel av våra ekonomiska aktiviteter som är förenliga med taxonomiförordningen.

Sedan 2021 har K-Fastigheter undertecknat Global Compact, FN:s internationella principer riktade till företag kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö- och antikorruption, och koncernens uppförandekod, som finns upprättad både för medarbetare och för koncernens leverantörer och samarbetspartners, utgår idag från Global Compact och samspelar med koncernens affärsidé, mål och övriga policyer för att styra verksamheten i en långsiktigt socialt hållbar riktning. Vi arbetar dessutom löpande med att identifiera och hantera risker, affärsetiska frågor och frågor avseende arbetsrätt och mänskliga rättigheter. Därmed kan taxonomiförordningens krav på minimiskyddsåtgärder anses uppfyllda och efterlevda.

Omsättning

Omsättning inkluderar samtliga intäkter som kopplas till de förvaltningsfastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter enligt ovan. Intäkterna avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Dessa intäkter framgår av not 3. Intäkter och total omsättning motsvarar intäkter från totalresultat för koncernen. Andelen omsättning som inte omfattas av taxonomin utgörs primärt av Affärsområde Prefabs intäkter från extern försäljning.

Kapitalutgifter

Kapitalutgifter inkluderar förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de förvaltningsfastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter enligt ovan. Dessa utgifter framgår av not 16 Förvaltningsfastigheter och utgörs av raderna Förvärv och Investeringar i Förvaltningsfastigheter och Pågående nyanläggning. Andelen investeringar som inte omfattas av taxonomin avser primärt kapitalutgifter för investeringar i rörelsefastigheter och maskiner och inventarier som ingår i Affärsområde Bygg och Prefabs verksamheter. Totala kapitalutgifter framgår av investeringsverksamheten i koncernens kassaflöde.

Driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll som krävs för att upprätthålla fastigheternas grundstandard och funktionalitet. Andelen som inte omfattas av taxonomin utgörs primärt av Affärsområde Prefabs kostnader för extern försäljning samt fastighetsadministration och driftskostnader avseende el, värme, vatten och avfall för koncernens förvaltningsfastigheter.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, ingripandet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dess, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av desse.	NEJ
	Fossilgasrelaterade verksamhet	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

Aktiebolagslagen (2005:551) 8 kap. 31 § Denna årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och bolaget ger en rättvisande översikt över bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de företag som ingår i koncernen är verksamma i.

EKONOMISKA VERKSAMHETER – OMSÄTTNING

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättning (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Enhet		mkr	%	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	T	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin (tillämpliga)																			
A.1 Miljömässigt hållbara (förenliga) verksamheter																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0		N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	J	0	-	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	0		N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	J	0	-	-
Omsättning för de miljömässigt hållbara (förenliga) (A.1)		*0*		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*0*		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0		EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	603,4	53%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								44%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga) (A.2)		603,4	53%	-	-	-	-	-	-								44%		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (tillämplig) (A.1 + A.2)		603,4	53%	-	-	-	-	-	-								44%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin (ej tillämpliga)																			
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		537,8	47%																
TOTALT (A+B)		1 141,2	100%																

	Taxonomiförenlighet per mål (förenliga)	Mål som omfattas av taxonomin (ej förenliga)
CCM	0%	53%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

EKONOMISKA VERKSAMHETER – DRIFTSUTGIFTER

Ekonomiska verksamheter	Kod (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter(4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringa (5)	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar (6)	Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten och marina resurser (7)	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi (8)	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar (9)	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar (12)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Vatten och marina resurser (13)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi (14)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Föroreningar (15)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftsutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Enhet		mkr	%	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin (tillämpliga)																			
A.1 Miljömässigt hållbara (förenliga) verksamheter																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	J	0	-	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	0	0	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	J	0	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (förenliga) (A.1)		***0***	***0***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***0***		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0		EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	68,9	11%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								5%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga) (A.2)		68,9	11%	-	-	-	-	-	-								5%		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (tillämplig) (A.1 + A.2)		**68,9**	**11%**	-	-	-	-	-	-								**5%**		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin (ej tillämpliga)																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		586,9	89%																
TOTALT (A+B)		**655,8**	**100%**																

	Taxonomiförenlighet per mål (förenliga)	Mål som omfattas av taxonomin (ej förenliga)
CCM	0%	11%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

EKONOMISKA VERKSAMHETER – KAPITALUTGIFTER

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Enhet		mkr	%	J/N; M/EL	J/N; M/EL	J/N; M/EL	J/N; M/EL	J/N; M/EL	J/N; M/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	m	t
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin (tillämpliga)																			
A.1 Miljömässigt hållbara (förenliga) verksamheter																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0,0		M	M/EL	M/EL	M/EL	M/EL	M/EL	-	-	-	-	-	-	J	0	-	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	0,0		M	M/EL	M/EL	M/EL	M/EL	M/EL	-	-	-	-	-	-	J	0	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (förenliga) (A.1)		*0,0*		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*0*		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga)				EL; M/EL	EL; M/EL	EL; M/EL	EL; M/EL	EL; M/EL	EL; M/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1 364,6	74%	EL	M/EL	M/EL	M/EL	M/EL	M/EL								66%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	350,6	19%	EL	M/EL	M/EL	M/EL	M/EL	M/EL								28%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga) (A.2)		*1 715,1*	93%	-	-	-	-	-	-								94%		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (tillämplig) (A.1 + A.2)		**1 715,1**	**93%**	-	-	-	-	-	-								**94%**		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin (ej tillämpliga)																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		138,5	7%																
TOTALT (A+B)		**1 853,6**	**100%**																

	Taxonomiförenlighet per mål (förenliga)	Mål som omfattas av taxonomin (ej förenliga)
CCM	0%	93%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i K-Fast Holding AB (publ), org nr 556827-0390

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 109-121 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Norrköping den 8 april 2025

Ernst & Young AB

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor



NYCKELTAL

K-Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder. K-Fastigheter anser att dessa mått är värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder. I tabellen till höger presenteras mått som inte definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder.

Från och med 2024 förändrar vi redovisningen av fastighetsrelaterade nyckeltal så att 100 procent av fastighetsbeståndet tas upp i fastighetsrelaterade nyckeltal för delägda bolag som konsolideras i K-Fastigheters koncernredovisning och den procentuella ägarandelen tas upp i fastighetsrelaterade nyckeltal för delägda bolag som ej konsolideras i K-Fastigheters koncernredovisning. Per 31 december 2023 omfattas endast det delägda bolaget K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51 procent av K-Fastigheter och 49 procent av Kilenkrysset AB. Endast jämförelsetalen för Antal byggstartade lägenheter, Antal lägenheter i pågående byggnation och Antal lägenheter under projektutveckling har påverkats av ovan förändring.

Utöver ovan förändring har definitionen för de alternativa nyckeltalen ej förändrats jämfört med årsredovisningen 2023.

Data per aktie

Vid beräkning av data per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts. Antal utestående aktier vid årets utgång samt Genomsnittligt antal utestående aktier under året har justerats för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023.

Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hyresvärde, mkr	679,1	661,0	488,6	328,0	265,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4%	91,9%	97,3%	97,0%	91,2%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2%	92,6%	95,8%	92,7%	92,0%
Överskottsgrad, %	66,5%	64,0%	65,6%	66,2%	67,2%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	60,4%	62,5%	58,2%	57,1%	59,3%
Uthyrningsbar yta, kvm	359 020	362 606	287 869	213 952	169 545
Antal lägenheter i förvaltning	4 985	4 676	5 708	2 723	2 237
Antal byggstartade lägenheter	928	450	1 125	996	912
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*854*	*450*	*1 125*	*996*	*912*
Antal lägenheter i pågående byggnation	2 052	1 549	2 171	1 820	1 311
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*1 978*	*1 549*	*2 171*	*1 820*	*1 311*
Antal lägenheter under projektutveckling	1 893	4 176	4 046	5 869	3 880
Finansiella nyckeltal					
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7	2,2	3,4	2,4
Soliditet, %	30,4%	30,3%	33,9%	36,9%	41,9%
Skuldsättningsgrad, %	59,1%	60,2%	55,4%	51,8%	50,2%
Kapitalbindningstid, år	1,1	2,8	2,4	2,8	2,6
Räntebindningstid, år	1,8	3,5	3,4	4,4	3,8
Genomsnittlig ränta, %	3,72%	3,22%	2,72%	1,85%	1,77%
Nettoinvesteringar, mkr	525,6	2 226,8	2 707,0	1 608,1	1 888,6
Eget Kapital per aktie, kr per aktie	21,20	21,08	23,92	19,66	14,91
Årets resultat efter skatt, kr per aktie	0,20	-1,96	4,13	4,85	2,29
Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål					
Förvaltningsresultat, mkr	135,1	112,6	130,7	101,4	75,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,55	0,51	0,61	0,47	0,36
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	*8,5%*	*-16,1%*	*28,9%*	*29,7%*	*6,3%*
Resultat Entreprenad, mkr	284,6	297,8	642,8	709,4	388,0
Resultat Entreprenad per aktie, kr	1,16	1,35	2,99	3,29	1,87
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %	*-13,6%*	*-54,9%*	*-9,4%*	*76,2%*	*90,9%*
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	6 206,5	5 803,5	5 768,3	4 976,1	3 661,2
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	25,23	24,25	26,79	23,11	17,00
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	*4,0%*	*-9,5%*	*15,9%*	*35,9%*	*36,1%*
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner*	246,0	239,3	215,3	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner*	244,6	221,0	215,3	215,3	207,5

** Justerat för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023, samt 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.*

Fastighetsägarna har utsett K-Fastigheter till årets hållbaraste börsbolag 2024. Fastighetsägarna har utsett K-Fastigheter till årets hållbaraste börsbolag 2024.

AVSTÄMNINGSTABELL OCH DEFINITIONER

K-Fastigheter använder alternativa nyckeltal som ett komplement att bland annat ge investerare möjlighet att bedöma koncernens utveckling och förutsättning att leva upp till finansiella åtaganden. Nedanstående nyckeltal uppdateras varje kvartal och rapporterna publiceras på www.k-fastigheter.com.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr							
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	655,0	607,7	475,6	318,2	241,7	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa K-Fastigheters intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	24,1	53,3	13,0	9,8	23,4		
A+B Hyresvärde vid årets utgång, mkr	**679,1**	**661,0**	**488,6**	**328,0**	**265,1**		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	655,0	607,7	475,6	318,2	241,7	Kontraktsenlig årshyra för hyresavtal vilka löper vid årets utgång i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska uthyrningsgraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	24,1	53,3	13,0	9,8	23,4		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets utgång, %	**96,4%**	**91,9%**	**97,3%**	**97,0%**	**91,2%**		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %							
A Årets hyresintäkter, mkr	603,4	480,2	384,2	265,9	203,9	Hyresintäkter under året i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska uthyrningsgraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Årets hyresvärde, mkr	662,0	516,3	401,0	286,7	221,7		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under året, %	**91,2%**	**92,6%**	**95,8%**	**92,7%**	**92,0%**		
Överskottsgrad, %							
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	401,2	307,3	251,9	176,1	137,0	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under året enligt resultaträkningen, mkr	603,4	480,2	384,2	265,9	203,9		
A/B Överskottsgrad under året, %	**66,5%**	**64,0%**	**65,6%**	**66,2%**	**67,2%**		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %							
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	7 631,8	7 822,8	5 693,3	3 930,8	3 004,7	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	12 636,8	12 514,0	9 775,3	6 923,4	5 067,2		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång, %	**60,4%**	**62,5%**	**58,2%**	**57,1%**	**59,3%**		
Uthyrningsbar area vid årets utgång, kvm	359 020	362 806	287 869	213 952	169 545	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid årets utgång	4 985	4 876	3 708	2 723	2 237	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid årets utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under året	928	450	1 125	996	912	Totalt antal lägenheter byggstartade under året.	
varav i hel- eller delägda dotterbolag	854	450	1 125	996	912		
Antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång	2 052	1 549	2 171	1 820	1 311	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång.	
varav i hel- eller delägda dotterbolag	1 978	1 549	2 171	1 820	1 311		
Antal lägenheter under projektutveckling vid årets utgång	1 893	4 176	4 046	3 869	3 880	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid årets utgång.	

Finansiella nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr							
A Resultat före värdeförändringar under året enligt resultaträkningen, mkr	99,3	67,3	83,3	126,6	57,9	Resultat före värdeförändring med återläggning av ned- och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på korträntiga derivatinstrument).	Åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar under året enligt resultaträkningen, mkr	-71,6	-80,5	-62,6	-58,2	-8,5		
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-281,0	-226,2	-124,8	-75,6	-47,7		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under året, ggr	**1,6**	**1,7**	**2,2**	**3,4**	**2,4**		
Soliditet, %							
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 304,6	5 100,4	5 169,6	4 238,7	3 209,8	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
B Summa eget kapital och skulder vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	17 465,9	16 807,2	15 272,0	11 482,7	7 659,6		
A/B Soliditet vid årets utgång, %	**30,4%**	**30,3%**	**33,9%**	**36,9%**	**41,9%**		
Skuldsättningsgrad, %							
A Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	10 317,3	10 117,8	8 461,4	5 943,9	3 848,4	Räntebärande skuld i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	Skuldsättningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Summa eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	17 465,9	16 807,2	15 272,0	11 482,7	7 659,6		
A/B Skuldsättningsgrad vid årets utgång, %	**59,1%**	**60,2%**	**55,4%**	**51,8%**	**50,2%**		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	**1,1**	**2,8**	**2,4**	**2,8**	**2,6**	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång.	Nyckeltalet används för att belysa (re)finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	**1,8**	**3,5**	**3,4**	**4,4**	**3,8**	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Genomsnittlig ränta, %							
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid årets utgång, mkr	301,3	235,9	178,2	87,8	55,7	Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid årets utgång exkluderat rörelse- och byggnadskrediter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	8 098,3	7 269,2	6 379,5	4 750,3	3 145,1		
A/B Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %	**3,72%**	**3,22%**	**2,72%**	**1,85%**	**1,77%**		
Nettoinvesteringar, mkr							
A Förvärv under året, mkr	191,7	210,9	830,3	292,6	1 034,5	Summan av K-Fastigheters nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning under året.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under året, mkr	1 353,2	1 990,8	1 857,4	1 326,3	824,1		
C Till- och ombyggnation under året, mkr	170,2	161,0	28,8	40,2	31,0		
D Försäljningar under året, mkr	-1 189,5	-136,0	-9,5	-51,0	-1,0		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under året, mkr	**525,6**	**2 226,8**	**2 707,0**	**1 608,1**	**1 888,6**		

Finansiella nyckeltal, forts.

	2024	2023	2022	2021	2020	Definition	Motivering
Eget Kapital per aktie, kr							
A Eget kapital hänförligt till modebolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 214,4	5 045,9	5 150,3	4 233,7	3 209,9	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid årets utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	246,0	239,3	215,3	215,3	215,3		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	**21,20**	**21,08**	**23,92**	**19,66**	**14,91**		
Årets resultat efter skatt per aktie, kr							
A Årets resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare enligt resultaträkningen, mkr	49,2	-432,7	869,2	1 044,4	474,5	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.	Används för att belysa K-Fastigheters resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under året, inklusive utspädning, tusental	244,6	221,0	215,3	215,3	207,5		
A/B Årets resultat efter skatt inkl. utspädning per aktie, kr	**0,20**	**-1,96**	**4,13**	**4,85**	**2,29**		

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2024	2023	2022	2021	2020	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr							
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	401,2	307,3	251,9	176,1	137,0		
B Central administration hänförlig till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-17,5	-10,9	-12,3	-10,2	-11,2		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-5,3	-2,8	-4,1	-3,3	-2,9	Bruttoresultat Fastighetsförvaltning med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Fastighetsförvaltning.	Åskådliggör verksamhetsområdets lönsamhet.
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
E Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-243,2	-181,1	-104,8	-61,2	-47,7		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under året, mkr	**135,1**	**112,6**	**130,7**	**101,4**	**75,3**		
Förvaltningsresultat per aktie, kr							
A Förvaltningsresultat under året enligt resultaträkningen, mkr	135,1	112,6	130,7	101,4	75,3	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.	Används för att belysa Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål
B Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner	244,6	221,0	215,3	215,3	207,5		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under året, kr	**0,55**	**0,51**	**0,61**	**0,47**	**0,36**		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %							
A Förvaltningsresultat under året per aktie, kr	0,55	0,51	0,61	0,47	0,36	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under året.	Används för att belysa tillväxten i Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål
B Förvaltningsresultat under föregående år per aktie, kr	0,51	0,61	0,47	0,36	0,34		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under året, %	**8,5%**	**-16,1%**	**29,9%**	**29,7%**	**6,3%**		

Kungsleden AB, 556175-7827, Box 1203, 111 82 Stockholm, Besök: Klarabergsgatan 29, Tel: 08-503 052 00, E-post: info@kungsleden.se, www.kungsleden.se

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål forts.

	2024	2023	2022	2021	2020	Definition	Motivering
Resultat Entreprenad, mkr							
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	398,3	416,0	765,1	809,1	416,0		
B Central administration hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-41,9	-40,4	-43,9	-30,6	-22,4		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-62,7	-74,9	-58,5	-34,8	-5,6	Bruttoresultat Entreprenad med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Entreprenad.	**Åskådliggör verksamhetsområdets lönsamhet.**
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	14,8	25,9	0,0	0,0	0,0		
E Räntenetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-24,0	-26,7	-19,9	-14,4	0,0		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	**284,6**	**297,8**	**642,8**	**709,4**	**388,0**		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie							
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	284,6	297,8	642,8	709,4	388,0		
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	244,6	221,0	215,3	215,3	207,5	Resultat Entreprenad i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål
A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr/aktie	**1,16**	**1,35**	**2,99**	**3,29**	**1,87**		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %							
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	1,16	1,35	2,99	3,29	1,87		
B Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående period, kr/aktie	1,35	2,99	3,29	1,87	0,98	Procentuell förändring i Resultat Entreprenad per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	**-13,6%**	**-54,9%**	**-9,4%**	**76,2%**	**90,9%**		

Kvalitetsgranskad av auktoriserad revisor
Granskningsrapport finns på sidan 128

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål forts.

	2024	2023	2022	2021	2020	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr							
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 214,4	5 045,9	5 150,3	4 238,7	3 209,8		
B Derivat vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	-39,6	-141,4	-399,1	-57,0	27,2		
C Uppskjuten skattes kuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	1 092,4	955,2	1 033,5	796,4	451,2	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande.	Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
D Uppskjuten skattefordran vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	60,7	54,3	16,4	17,1	27,0		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde vid årets utgång (NAV), mkr	**6 206,5**	**5 803,5**	**5 768,3**	**4 976,1**	**3 661,2**		
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr							
A Långsiktigt substansvärde (NAV) vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	6 206,5	5 803,5	5 768,3	4 976,1	3 661,2	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier vid årets utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner	246,0	239,3	215,3	215,3	215,3		
A/B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång, kr	**25,23**	**24,25**	**26,79**	**23,11**	**17,00**		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %							
A Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång enligt balansräkningen, kr	25,23	24,25	26,79	23,11	17,00		
B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid utgången av föregående år enligt balansräkningen, kr	24,25	26,79	23,11	17,00	12,49	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under året.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under året, %	**4,0%**	**-9,5%**	**15,9%**	**35,9%**	**36,1%**		
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner*	**246,0**	**239,3**	**215,3**	**215,3**	**215,3**		
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner*	**244,6**	**221,0**	**215,3**	**215,3**	**207,5**		

** Antal utestående aktier vid årets utgång samt genomsnittligt antal utestående aktier under året har justerats för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023.*

Styrkan att förändra
Gillis Wiklund
Styrkan att förändra är det som driver oss.
Det är det som gör oss till det vi är.

AKTIEN OCH ÄGARE

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick vid årets utgång till 3 803,9 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 6 200.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick vid årets utgång till 245 993 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 223 493 168 B-aktier och totalt antal röster uppgick till 335 993 168. Varje A-aktie berättigar till fem röster per aktie och varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Varken aktier av serie A eller serie B är föremål för några överlåtelsebegränsningar. Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter har justerats för antalet aktier efter nyemissioner under 2023 och 2024.

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-Fast Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0016101679
Segment	Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	245 993 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	223 493 168
Stängningskurs 31 december 2024	17,02 kr
Totalt börsvärde 31 december 2024	3 803,9 mkr



AKTIER I K-FASTIGHETER

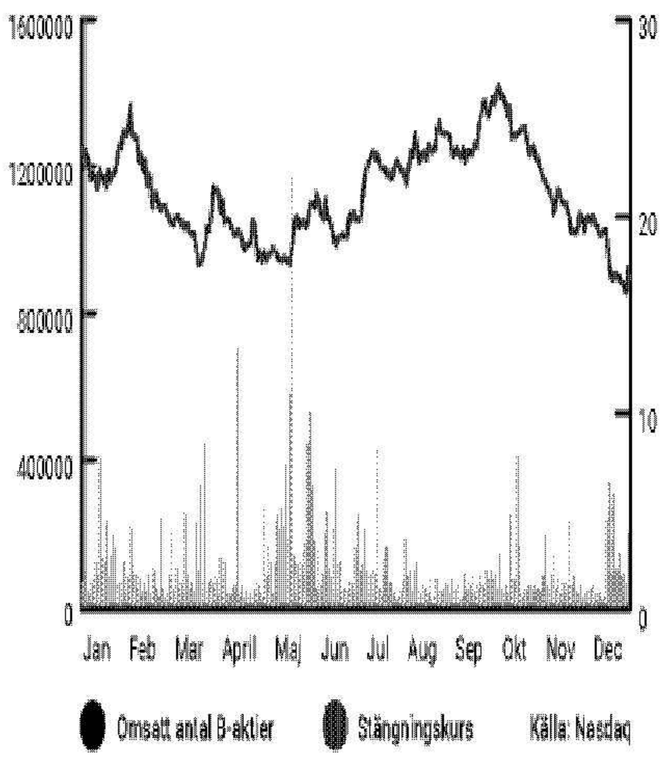
Kursutveckling och handel

Under perioden 1 januari 2024 till 31 december 2024 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 29,0 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 115 400 aktier och genomsnittspriset uppgick till 21,22 kr. Högst betalkurs under året var 26,90 kr den 2 oktober 2024 och lägst betalkurs var 15,80 kr den 20 december 2024. Aktiekursen den 31 december 2024 uppgick till 17,02 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien, uppgick vid årets slut till 4 186,8 mkr.

Aktieägare

Huvuddelen av det totala aktiekapitalet per 31 december 2024 ägdes av huvudägarna Jakob Karlsson respektive Erik Selin via bolag. Bland övriga ägare finns institutioner, fonder och privata investerare. Per 31 december 2024 hade K-Fast Holding AB ca 6 200 aktieägare (6 900). De tio största aktieägarna svarade för 91,3 procent av rösterna (90,7) och 88,1 procent av aktiekapitalet (87,2). Ledamöter i K-Fast Holding AB:s styrelse och koncernledning ägde totalt 22 500 000 A-aktier (22 500 000) respektive 137 640 629 B-aktier (137 711 852), motsvarande totalt 250 140 629 röster i bolaget (250 211 852). Respektive befattningshavares aktieinnehav återfinns på sidorna 40-42. Bolaget innehar inga egna aktier.

Aktiens utveckling, 1 januari–30 december 2024



De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 december 2024

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital%	Andel av röster%
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	68 570 000	79 820 000	32,4%	37,1%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	65 352 000	76 602 000	31,1%	36,2%
Capital Group	0	18 183 928	18 183 928	7,4%	5,4%
Fjärde AP-fonden	0	9 989 409	9 989 409	4,1%	3,0%
Länsförsäkringar Fonder	0	9 542 383	9 542 383	3,9%	2,6%
Odin Fonder	0	5 831 620	5 831 620	2,4%	1,7%
First Fonderne	0	4 917 328	4 917 328	2,0%	1,5%
Andra AP-fonden	0	4 731 981	4 731 981	1,9%	1,4%
Tredje AP-fonden	0	3 630 421	3 630 421	1,5%	1,1%
Handelsbanken Fonder	0	3 434 367	3 434 367	1,4%	1,0%
10 största aktieägare	**22 500 000**	**194 183 437**	**216 683 437**	**88,1%**	**91,3%**
Övriga aktieägare	0	29 309 731	29 309 731	11,9%	8,7%
Totalt	**22 500 000**	**223 493 168**	**245 993 168**	**100,0%**	**100,0%**
Varav styrelse och koncernledning	*22 500 000*	*137 640 629*	*160 140 629*	*65,1%*	*74,4%*

** Aktieägarstruktur per 31 december 2024, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.*

Aktiedata	2024	2023
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,55	0,51
Resultat per aktie i verksamhetsområde Entreprenad	1,16	1,35
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	25,23	24,25
Eget kapital per aktie, kr	21,20	21,08
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner	246,0	239,3
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	244,6	221,0

Ägarlistan uppdateras varje kvartal och återfinns på: www.k-fastigheter.com/for-investerare/aktien. Insynspersoners och närståendes transaktioner rapporteras till Finansinspektionen: marknadsok.fi.se/publiceringsklient.

Information om aktiekapitalets utveckling och om analytiker som regelbundet följer K-Fastigheter publiceras på: www.k-fastigheter.com/for-investerare/aktien/

Utdelningspolicy

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Det görs genom att återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation, förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

Bemyndigande om återköp

Årsstämman 2024 bemyndigade styrelsen i K-Fast Holding att fram till nästa årsstämma fatta beslut om återköp av egna aktier av serie B upp till maximalt tio procent av totalt antal utgivna aktier i bolaget. Syftet med bemyndigandet är att skapa förutsättningar för styrelsen att fatta ändamålsenliga beslut om ett effektivt utnyttjande av bolagets kapital och likviditet. Vid utgången av 2024 hade detta bemyndigande inte använts.

Bemyndigande om nyemission

Årsstämman 2024 bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission om maximalt 25 miljoner nya aktier av serie B. Vid utgången av 2024 hade detta bemyndigande ej nyttjats medan däremot 5 820 000 aktier av serie B emitterats under 2024 på det kvarvarande mandatet beslutat 2023.

Aktiemarknadsinformation och insiderregler

K-Fastigheter har säkerställt rutiner som ger alla intressenter på aktiemarknaden och allmänheten samtidig tillgång till insiderinformation rörande bolaget. Styrelsen har även fastställt insiderregler i syfte att förhindra marknadsmissbruk.

Styrelsen i K-Fastigheter har bland annat antagit en kommunikations- respektive insiderpolicy i syfte att säkerställa en korrekt och god kvalitet på bolagets information och hantering av insiderinformation såväl externt som internt. Bolagets styrelseordförande hanterar övergripande ägarrelaterade frågeställningar medan verkställande direktören har det övergripande ansvaret för bolagets externa kommunikation. Policyer och riktlinjer avseende informationsgivning och insiderregler samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går igenom regelverket med anställda. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning samt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Samtliga finansiella rapporter och pressmeddelanden publiceras på bolagets webbplats i direkt anslutning till offentliggörandet.

Personer med insynsställning

De personer som ingår i styrelsen och koncernledningen samt bolagets auktoriserade revisor har en befattning som bedöms medföra tillgång till ej offentliggjord kurspåverkande information och är personer med insynsställning i K-Fastigheter. Dessa personer är skyldiga att anmäla förändringar i sina och närståendes aktierelaterade finansiella instrument i K-Fastigheter. K-Fastigheter för loggbok i enlighet med kraven i EU:s marknadsmissbruksförordning.

Aktiekapital och kapitalstruktur

K-Fast Holding AB:s aktiekapital den 31 december 2024 uppgick till 65 598 178,13 kr (63 821 646,80). Det totala antalet aktier var 245 993 168 (239 331 168). Senaste förändring av aktiekapitalet skedde den 13 mars samt 8 april 2024 då en riktad nyemission genomfördes omfattande sammanlagt 6 662 000 aktier av serie B.

Förändring av aktiekapital och antal aktier	Händelse	Förändring i aktiekapital, kr	Förändring antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Totalt antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Kvotvärde, kr	Totalt aktiekapital, kr
23 november 2010	Nybildning	50 000	500	-	-	500	-	-	100	50 000
19 augusti 2019	Fondemission & uppdelning av aktier 1:50 000	39 950 000	24 999 500	3 750 000	21 250 000	25 000 000	3 750 000	21 250 000	1,6	40 000 000
19 augusti 2019	Nyemission till nyckelpersoner	416 939	260 587	0	260 587	25 260 587	3 750 000	21 510 587	1,6	40 416 939,20
16 september 2019	Nyemission till nyckelperson	4 706	2 941	0	2 941	25 263 528	3 750 000	21 513 528	1,6	40 421 644,80
29 november 2019	Nyemission i samband med börsnotering	12 000 000	7 500 000	0	7 500 000	32 763 528	3 750 000	29 013 528	1,6	52 421 644,80
5 december 2019	Utnyttjande av övertilldelningsoption	1 900 000	1 125 000	0	1 125 000	33 888 528	3 750 000	30 138 528	1,6	54 221 644,80
26 augusti 2020	Nyemission	3 200 000	2 000 000	0	2 000 000	35 888 528	3 750 000	32 138 528	1,6	57 421 644,80
7 juni 2021	Uppdelning av aktier, 6:1	0	179 442 640	18 750 000	160 692 640	215 331 168	22 500 000	192 831 168	0,27	57 421 644,80
28 september 2023	Nyemission	4 848 000	18 180 000	0	18 180 000	233 511 168	22 500 000	211 011 168	0,27	62 269 644,80
24 oktober 2023	Nyemission	1 552 002	5 820 000	0	5 820 000	239 331 168	22 500 000	216 831 168	0,27	63 821 646,80
13 mars 2024	Nyemission	1 552 002	5 820 000	0	5 820 000	245 151 168	22 500 000	222 651 168	0,27	65 373 644,80
8 april 2024	Nyemission	224 533	842 000	0	842 000	245 993 168	22 500 000	223 493 168	0,27	65 598 178,13

Kopiering, utskrift och annan mångfaldigande av denna publikation är endast tillåten för personlig användning. Annan användning kräver föregående skriftligt medgivande från Copyrightinnehavaren.

INFORMATION TILL AKTIEÄGARNA

Kalendarium 2025

30 april 2025	Delårsrapport januari–mars 2025
22 juli 2025	Delårsrapport januari–juni 2025
24 oktober 2025	Delårsrapport januari–september 2025

IR-kontakt

Johan Hammarqvist
tel: 070 - 873 09 00.
E-post: johan.hammarqvist@k-fastigheter.se.

Följ koncernen via sociala medier

Koncernens sociala mediekanaler är ett komplement till pressmeddelanden och finansiella rapporter. I dessa kanaler vill vi ge en bättre inblick och kompletterande perspektiv på det som händer i koncernen samt kommunicera med våra viktigaste intressenter. Eftersom vi använder kanalerna på lite olika sätt kan du välja de som passar dig bäst.

Årsstämma 2025

Årsstämman i K-Fast Holding AB äger rum den 21 maj 2025. För mer information och anmälan se K-Fastigheters webbplats, www.k-fastigheter.com. Kallelse till årsstämman sker inom lagstadgad tid genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens industri. Kallelsen kommer att innehålla instruktioner för hur aktieägare kan delta i årsstämman eller lämna fullmakt. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta Euroclear Sweden AB omregistrera dessa aktier i ägarens eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

K-Fast Holding AB är ett publikt bolag.
Organisationsnummer: 556827-0390.
LEI-kod: 549300VT0UIXKWES3759.
Säte i Hässleholm, Sverige.

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalversionen och gäller framför den engelska om översättningen skulle skilja sig från originalet. Alla värden uttrycks i svenska kronor. Kronor förkortas kr och miljoner kronor mkr. Då belopp och värden har avrundats summerar inte alltid tabeller/diagram. Siffruppgifter inom parentes avser föregående år om inget annat anges.

Den 13 mars respektive 8 april 2024 genomförde K-Fastigheter en nyemission. Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2024 till 245 993 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 223 493 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2024 till 335 993 168. Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter nyemission.

Denna rapport innehåller framtidsinriktad information som baseras på K-Fastigheters nuvarande förväntningar. Även om ledningen bedömer att förväntningarna som framgår av sådan framtidsinriktad information är rimliga, kan ingen garanti lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig vara korrekta.

Följaktligen kan framtida utfall variera väsentligt jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer.

Kallelser, protokoll och kommuniké från bolagsstämmor finns på www.k-fastigheter.com.

LinkedIn

www.linkedin.com/company/k-fastigheter
www.linkedin.com/company/kprefab

På LinkedIn finns finansiella nyheter, korta nyheter om vår utveckling samt lediga tjänster.

Facebook

www.facebook.com/kfastigheter

På K-Fastigheters Facebooksida finns information om lediga bostäder, idéer för ditt hem, korta företagsnyheter med roliga fakta och händelser som vi tror kan vara intressanta för många.

Instagram

www.instagram.com/k_fastigheter
www.instagram.com/kprefab

På våra instagramkonton publicerar vi bilder och text om aktuella händelser, korta funderingar, lediga tjänster och var det finns möjligheter att flytta in och skapa ett hem.

Kommunikation från K-Fastigheter

Vår kommunikation ska kännetecknas av öppen, relevant och korrekt information till aktieägare, investerare och analytiker, för att därmed öka kunskapen om koncernens verksamhet och aktie. Information i form av pressmeddelanden (regulatoriska samt ickeregulatoriska), kvartalsrapporter, årsredovisning samt fördjupad information finns på våra IR-sidor på koncernens webbplats, www.k-fastigheter.com. Aktieägare och andra intresserade kan prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen uppdateras den generella informationen på IR-sidorna vanligtvis i samband med kvartalsrapporterna. Vid större förändringar uppdateras materialet omgående. Under 30 dagar före en finansiell rapport tillämpar K-Fastigheter en tyst period, vilket innebär att under denna period träffar koncernens representanter inte finansiell media, analytiker eller investerare. Mer information om K-Fastigheters verksamhet, ekonomiska rapportering och pressmeddelanden finns på www.k-fastigheter.com.

För information om koncernens fastigheter och aktuella erbjudanden samt information till hyresgäster hänvisas till www.k-fastigheter.se samt koncernens sociala mediekanaler. K-Prefabs verksamhet och erbjudande finns beskrivna på www.kprefab.se.

Tryckeriklass 1 Miljöklassificerad enligt Svanen, Bra Miljöval, EU Ecolabel 541 762 Printed by Edita Västra Aros AB, Västerås, 2025. Art.nr 102 25 762

ÅRSREDOVISNING

K-Fastigheter är mer än ett fastighetsbolag. Genom en integrerad process bygger vi vår verksamhet i de två verksamhetsområdena Entreprenad och Fastighetsförvaltning. I verksamhetsområde Entreprenad är målsättningen är att leverera färdigställda bostäder med bas i koncernens egenutvecklade koncept utan såväl som högkvalitativa stomlösningar. Vår prefabverksamhet drivs i dotterbolaget K-Prefab.

För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna har K-Fastigheter valt att arbeta med två egenutvecklade koncept för bostäder. Verksamhetsområdet Fastighetsförvaltning förvaltar koncernens fastighetsbestånd med fokus på bostäder. K-Fastigheter erbjuder nära 5 000 bostäder från Köpenhamn i söder till Gävle i norr och utvärderar löpande nya marknader. Som tryggt värd strävar vi efter att skapa attraktiva hem med kärnvärdefaktorer. Koncernens fastighetsbestånd har ett bokfört värde om cirka 15,6 miljarder kronor. Årligt tryggt värde i förvaltningsbestånd uppgår till ca 560 miljoner kronor. Sedan november 2019 handlas bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm (kortnamn: KFAST B).

Läs mer på
www.k-fastigheter.com
www.k-fastigheter.se
www.kprefab.se

K-Fast Holding AB
Org.nr.: 556827-0390
Adress: Bulvägen 7, 281 43 Hässleholm
Telefon: 0 10-33 00 060
E-post: ir@k-fastigheter.se
Webbplats: www.k-fastigheter.com

K-Fastigheter
Adress: Bulvägen 7, 281 43 Hässleholm
Telefon: 0 10-33 00 060
E-post: info@k-fastigheter.se
Webbplats: www.k-fastigheter.se

K-Prefab
Adress: Hyllie Stationstorg 13, 215 32 Malmö
Telefon: 010-455 22 00
E-post: info@kprefab.se
Webbplats: www.kprefab.se

K-FASTIGHETER

List of Signatures

Årsredovisning 2024 final.pdf

Name	Method	Signed at
JACOB KARLSSON	BANKID	2025-04-08 14:17 GMT+02
Ulf Ingemar Johansson	BANKID	2025-04-08 14:16 GMT+02
JESPER MÅRTENSSON	BANKID	2025-04-08 14:16 GMT+02
KARL JOHN CHRISTIAN KARLSSON	BANKID	2025-04-08 14:16 GMT+02
SARA KERSBY MINDUS	BANKID	2025-04-08 14:16 GMT+02
PETER VON KNORRING	BANKID	2025-04-08 15:02 GMT+02
ERIK SELIN	BANKID	2025-04-08 14:19 GMT+02

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 692E3197A2A54B6CB754E0D12D642F05