20240617111087



Undertecknad styrelseledamot i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), 556943-7600 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 5 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 13 juni 2024

Johan Knaust

Årsredovisning 2023

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



Årsredovisning 2023

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Transaktion 09222115557516521339 Signerat BY, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

K2A växer ur den svenska skogen

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

K2A inledning

Viktiga händelser under året 4
K2A:s utveckling 5
Detta är K2A 7
Vd har ordet 9

Affärsmodell och mål

Affärsmodell 12
En värdekedja med starka länkar 14
Måluppföljning 16

Hållbarhetsrapport 18

Ett helhetsperspektiv på hållbarhet 19
Hållbarhet enligt K2A 22
K2A klimatpositivt 2027 24
Styrande riktlinjer för hållbarhetsarbetet på K2A 26
Fyra strategiska hållbarhetsområden 27
Ansvarsfulla och lönsamma affärer 28
Hållbar planet 31
Grön scen för bostadsdebatt under Almedalsveckan 34
Hållbara bostäder 35
Attraktiv arbetsgivare 39
Intressentdialog och väsentlighetsanalys 41

Fastighets- och projektportfölj 44

Marknader

Bostäder i attraktiva lägen på växande orter 54
Hyresbostäder 57
Studentbostäder 59
Samhällsfastigheter 61

Fastigheternas värdering 64

Finansiering 65

Risker och riskhantering 69

TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar 76

Aktien och ägarna 80

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport 83
Styrelsens ersättningsrapport 88
Styrelse och revisor 90
Ledning 91

Finansiell information

Verksamhet 92
Finansiell utveckling 96
Förslag till vinstdisposition 98
Finansiella rapporter 99
Koncernens resultaträkning 100
Koncernens balansräkning 101
Koncernens rapport över förändring i eget kapital 102
Koncernens rapport över kassaflöden 103
Moderbolagets resultaträkning 104
Moderbolagets balansräkning 105
Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital 106
Moderbolagets kassaflödesanalys 107
Redovisningsprinciper och noter 108
Revisionsberättelse 130
Revisors rapport hållbarhetsgranskning 134
GRI-index 136
K2A:s utsläpp av växthusgaser 141
Upplysning K2A – Principal Adverse Indicators (PAI) 142
EU-taxonomin 143
EU-taxonomin – redovisning av förenlighet 146

Översikt och nyckeltal

Historisk översikt 154
Koncernens nyckeltal 155
Alternativa nyckeltal 156

Definitioner

Hållbarhetsdefinitioner 158
Definitioner 159

Årsstämma och kalendarium 161

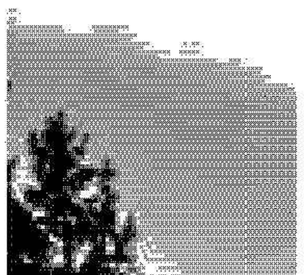
Viktiga händelser under året

Q1

- Lanserade ett uppdaterat grönt finansiellt ramverk samt ett uppdaterat ramverk för gröna aktier. De nya ramverken innebär högre hållbarhetskrav och en tydligare koppling till EU:s gröna taxonomi än tidigare.
- Lanserade Den gröna fastighetspodden, en egen podd med fokus vad som är aktuellt i bolaget och på fastighetsmarknaden generellt.
- Infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson (KD) besökte K2A:s studentbostäder i Barkarbystaden i Järfälla. Ministern träffade studenter som tack vare bygget av nya studentbostäder kunnat flytta till Stockholmsregionen för att studera och fick även se konkreta exempel på K2A:s prisbelönta hållbarhetsarbete.

Q2

- Ingick avtal om att avyttra sex fastigheter i Gävle, Västerås och Uppsala med ett underliggande fastighetsvärde om 1 095 Mkr. Fyra fastigheter frånträddes den 31 maj 2023 och två fastigheter den 1 december 2023. Sammantaget förstärktes K2A:s likviditet med 400 Mkr. Totalt avyttrades 575 bostäder med en uthyrbar yta om 25 750 kvm och ett hyresvärde om 57,4 Mkr.
- Ingick avtal om att avyttra fyra fastigheter i Växjö med ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. Fastigheterna frånträddes den 30 juni 2023. Sammantaget förstärktes K2A:s likviditet med 235 Mkr. Totalt avyttrades 261 bostäder med en uthyrbar yta om 17 960 kvm och ett hyresvärde om 32,8 Mkr.
- Region Gotland tog beslut om att ta fram en ny detaljplan, vilket möjliggör att K2A kan bygga fler permanenta studentbostäder i Visby. Ambitionen är att de 74 tillfälliga studentbostäderna som uppförts på fastigheten Visby Korpralen 1 ska ersättas av 150 permanenta bostäder som ska uppföras på samma fastighet när den nya detaljplanen vunnit laga kraft.
- Ingick avtal med Akademiska Hus som innebär att K2A tog över uthyrning och förvaltning av 199 studentbostäder i Luleå.
- Anordnade Almedalens grönaste scen för bostadsdebatt under politikerveckan i Visby.



Q3

- K2A återbetalade obligationslån om 400 Mkr, finansierat med egna likvida medel.
- Vid terminsstart var 99,8 procent av K2A:s studentbostäder uthyrda.
- De första hyresgästerna flyttade in i K2A:s nybyggda plusenergihus Generatorn i Linköping. Huset är unikt i sitt slag och sannolikt det största plusenergihuset i trä som byggts i Sverige. Huset består av 90 studentbostäder och 22 trygghetsboenden.

Q4

- Erhöll två markanvisningar från Stockholms stad för totalt 120 hyresbostäder på Tellusborgsvägen i Midsommarkransen i Stockholm. Markanvisningarna omfattar totalt cirka 5 000 kvm BTA.
- Ingick avtal om att avyttra fastigheten Umeå Äppellunden 1, med ett underliggande fastighetsvärde om 135,7 Mkr. Ythyrbar yta uppgick till 3 852 kvm fördelat på 83 hyresbostäder. Fastigheten frånträddes den 19 december 2023.
- GRESB, världens största hållbarhetsrankning för fastighetsbolag, gav K2A fem av fem möjliga stjärnor. K2A placerade sig på andra plats bland världens samtliga börsnoterade bostadsbolag.
- Den sista etappen av klimatriskinventering av K2A:s fastigheter avslutades. Det innebär att samtliga bolagets fastigheter är klimatriskinventerade.
- K2A:s nybyggda plusenergihus Generatorn i Linköping nominerades till Studentbostadspriset 2023. Efter att ha varit nominerade alla tre år som priset funnits blev det tredje gången gillt för K2A då Generatorn i januari 2024 tog hem priset.

K2A:s utveckling

K2A har sedan starten 2013 vuxit snabbt genom egen utveckling och produktion av bostäder samt fastighetsförvärv. Under 2023 avtog tillväxten som en följd av avyttringar i syfte att stärka balansräkningen. Trots avyttringar av totalt 703 bostäder ökade K2A:s antal förvaltningsobjekt under året med 147 bostäder. Driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen ökade med 25 procent till 304 Mkr (243). Långsiktigt subsansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägarna minskade med 29 procent för 2023, den genomsnittliga ökningen för perioden 2019 till och med 2023 uppgår till 22 procent per stamaktie.

9 030 st
bostäder i fastighets- och projektportfölj

9 125 Mkr
fastighetsvärde

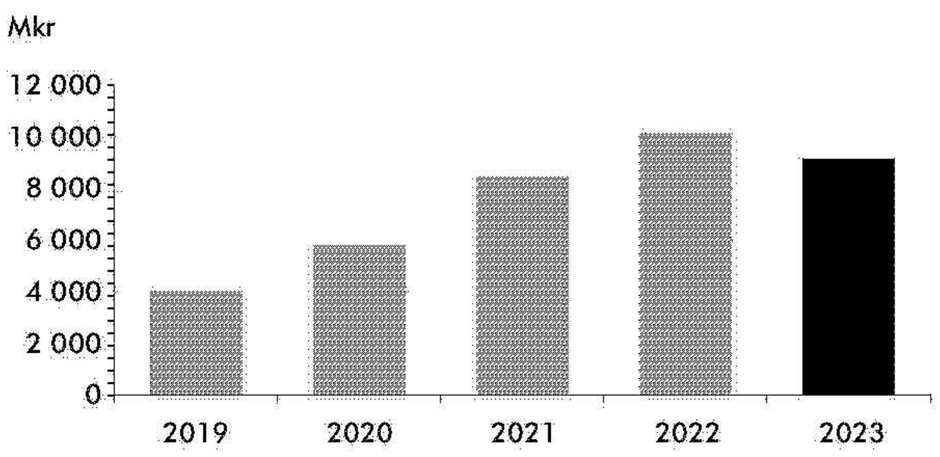
1 707 Mkr
NRV hänförligt till stamaktieägare

147 st
bostäder adderade till förvaltningsportföljen under året (netto)

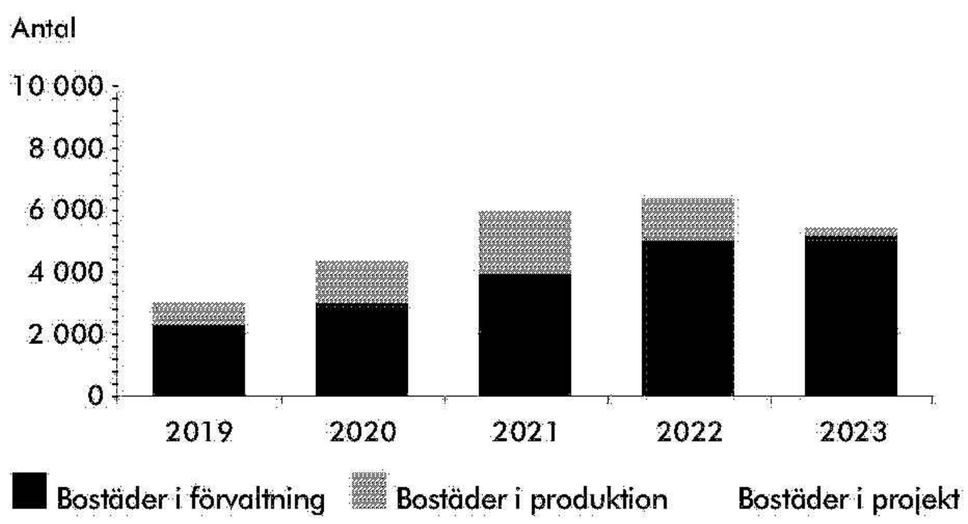
475 Mkr
Hyresvärde fastigheter under förvaltning

25 %
ökning av driftsöverskott

Fastighetsvärde



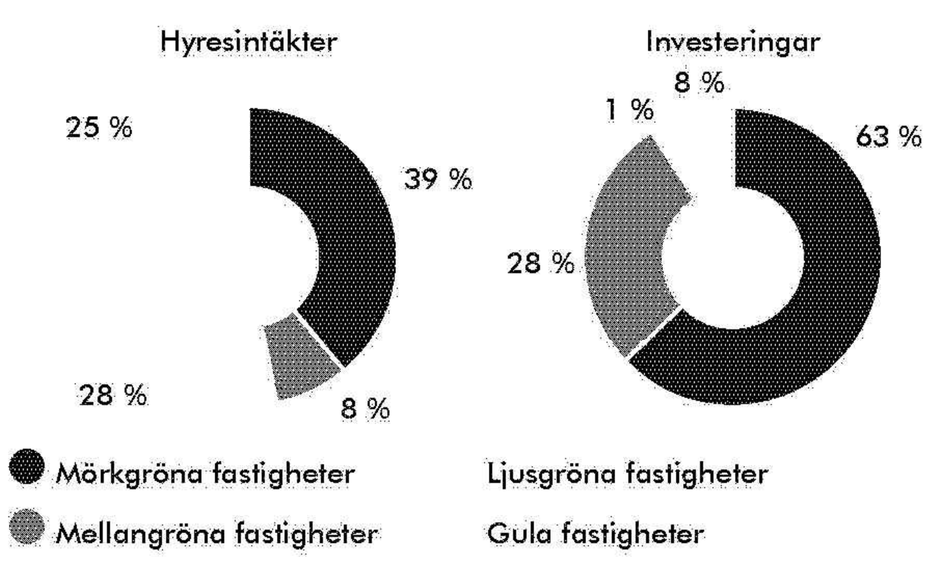
Antal bostäder



Nyckeltal

	2023	2022
Hyresintäkter, Mkr	443,6	374,7
Driftsöverskott, Mkr	304,1	243,0
Förvaltningsresultat, Mkr	-18,8	127,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-500,4	1,5
Resultat efter skatt, Mkr	-536,9	159,1
Antal bostäder i förvaltning	5 159	5 012
Antal bostäder i produktion	253	1 348
Antal bostäder i projekt	3 618	3 517
Totalt antal bostäder, antal	9 030	9 877
Belåningsgrad netto, %	66,4	63,8
Räntetäckningsgrad, gånger	1,5	1,8
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	2 675,7	3 383,5
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 706,9	2 414,3
NRV per stamaktie, kr	19,88	28,12
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-29,3	0,7

Ramverk för gröna aktier 2023[1]



1) https://www.spglobal.com/ratings/en/products-benefits/products/second-party-opinions

Transaktion 09222115557516521339 Signerat J", LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

K2A:s 238 Svanenmärkta studentlägenheter på Västern i Sundsvall.

> Det arbete vi gjort med att hantera effekterna av omvärldskrisen lägger grunden för en positiv utveckling för K2A framöver, trots en skakig omvärld.

Johan Knaust, vd K2A



Detta är K2A

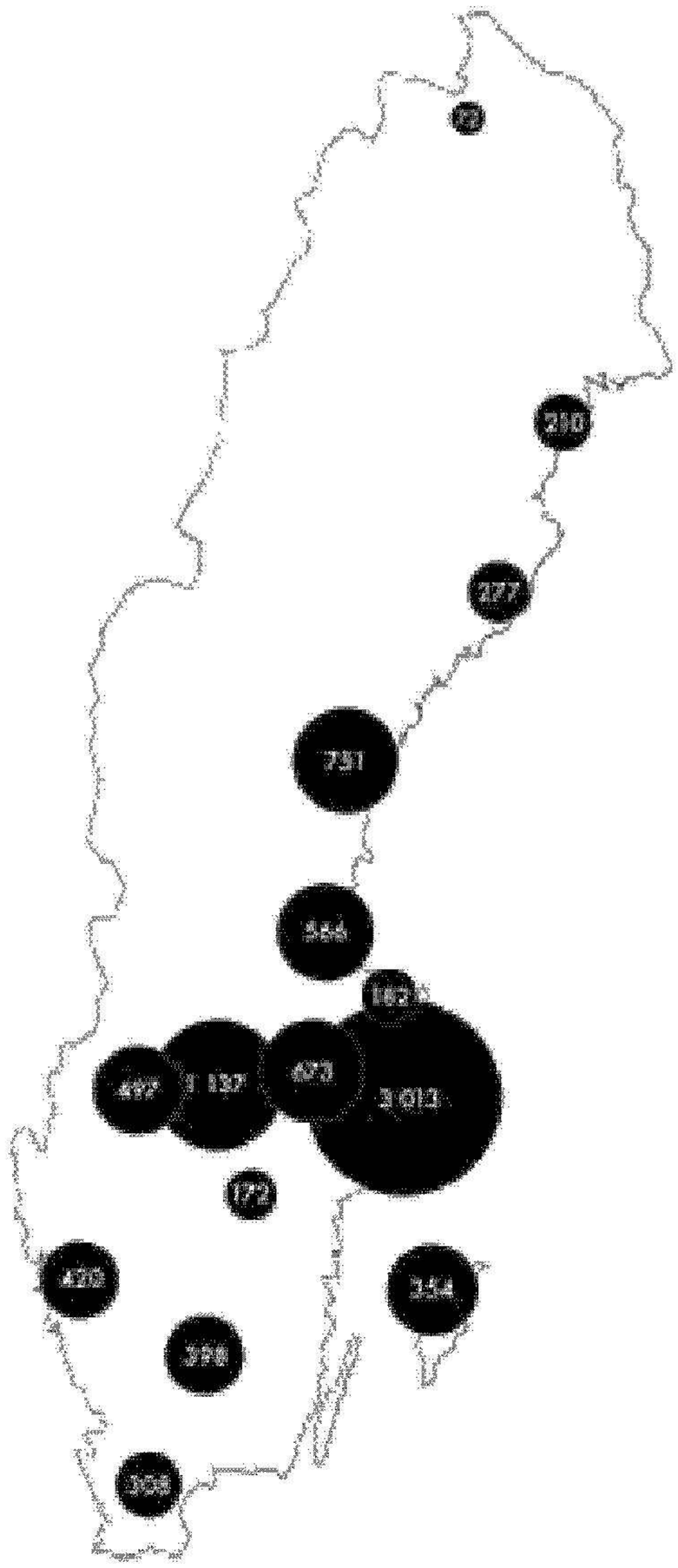
Det gröna fastighetsbolaget

Affärsidé

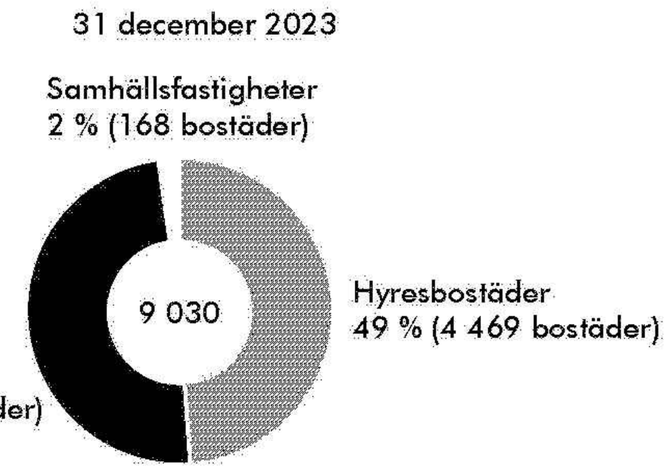
K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta bostäder och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen samt på universitets- och högskoleorter i Sverige.

Affärsmodell

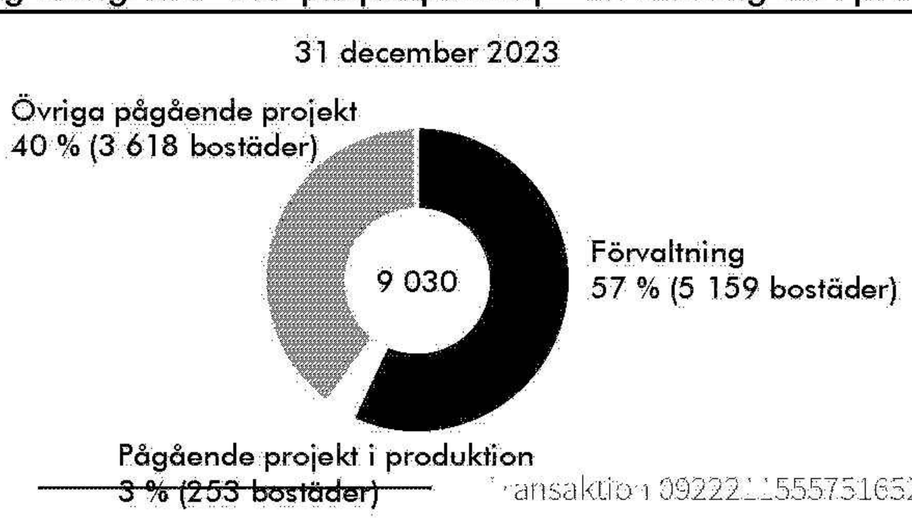
K2A äger, utvecklar och förvaltar bostäder. Med ett starkt kund- och hållbarhetsfokus skapar K2A förutsättningar för en långsiktigt gynnsam utveckling med lönsamhet och värdetillväxt.



Fördelning fastighets- och projektportfölj per kategori



Fördelning fastighets- och projektportfölj – förvaltning och projekt



Topplacering i internationell hållbarhetsrankning

Under 2023 fick K2A fem av fem möjliga stjärnor i den globala hållbarhetsrankningen GRESB och placerade sig på andra plats bland världens samtliga börsnoterade bostadsbolag.



Signeringstransaktion 09222115557516521339

Våra kärnvärden

- Kundfokus
- Nytänkande
- Långsiktighet



Miljö- och konkurrensfördel med trä

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

Mål 2027

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

Nasdaq Green Equity Designation

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

Associerad medlem i Sveriges Allmännytta

K2A är sedan 2022 en av elva associerade medlemmar i Sveriges Allmännytta, de allmännyttiga bostadsföretagens bransch- och intresseorganisation.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat BankID: 2023-04-19 08:18:47 CEST

Vd har ordet



2023 blev ett år djupt påverkat av den omvärldskris som utlöstes året innan och som ännu inte lagt sig. Året inleddes med hög inflation och höjningar av styrräntan fortsatte även under 2023. Förutsättningarna för att fira tio år som fastighetsbolag, vilket K2A gjorde under 2023, kunde ha varit bättre. Men givet läget är jag stolt över de resultat som vi levererade under jubileumsåret.

Ett år med två ansikten

2023 var ett år med två ansikten för K2A. Precis som resten av fastighetsbranschen har vi påverkats av en omvärld starkt präglad av stigande oro och kraftigt stigande räntor. Vi har från krisens början följt en tydlig plan för att anpassa oss till de förändrade förutsättningarna, med tre prioriterade områden: att färdigställa pågående projekt i produktion, effektivisera vår förvaltning för att stärka överskottsgraden samt avyttra tillgångar för att stärka vår likviditet, balansräkning och finansiella nyckeltal.

På samtliga dessa punkter har vi levererat. Våra projekt har kunnat färdigställas enligt plan, överskottsgraden ökade under året från 64,8 till 68,6 procent och under 2023 genomförde vi tre försäljningar om sammanlagt elva fastigheter.

Den operationella delen av verksamheten fortsatte under 2023 att gå starkt. Samlat över året var vår ekonomiska uthyrningsgrad för hela beståndet 97,3 procent – vilket enligt Fastighetssverige var tredje bäst bland alla fastighetsbolag på large- och mid-caplistorna. Driftsöverskottet uppgick till drygt 304 miljoner, en ökning med 25 procent jämfört med 2022. Trots betydande avyttringar landade vårt förvaltningsresultat, justerat för värdeförändringar, på 57,2 miljoner, jämfört med 55,4 miljoner året innan.

Men på sista raden var 2023 års resultaträkning inget att glädjas över. Nedskrivna fastighetsvärden gör att årets resultat landar på en förlust på 536,9 miljoner.

Lyckade försäljningar under året

Avyttra fastigheter var – och fortsätter att vara – den mest centrala delen i den plan vi tidigt under krisen slog fast. Därför är det glädjande att vi lyckats visa att det även under rådande omständigheter är möjligt att göra detta på ett lyckat sätt.

Tidningen Fastighetsvärlden listade i början av året den största av dessa försäljningar, – sex fastigheter i Västerås, Uppsala och Gävle – som 2023 års näst bästa fastighetsförsäljning i

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Sverige. Det är uppenbart att det förvånat många att det varit möjligt att sälja fastigheter på de nivåer som K2A har gjort. Jag tror att det beroro på att många gör en för översiktlig bedömning av marknaden, där olika sorters tillgångar klumpas ihop. Det är dock tydligt att moderna, miljöcertifierade bostäder av hög kvalitet i bra lägen på tillväxtorter är investeringar som står sig över tid och som är attraktiva på transaktionsmarknaden även i sämre tider. Det är skälet till att K2A kunnat göra så lyckade försäljningar och det är den typen av tillgångar vi fortfarande har i vår fastighetsportfölj. Jag ser framför mig att K2A kommer göra ytterligare försäljningar i närtid för att stärka balansräkningen och säkerställa likviditet.

> Driftsöverskottet uppgick till över 300 miljoner, en ökning med 25 procent jämfört med 2022.

Förutsättningarna att bygga finns i Stockholm

K2A kommer inte att starta nya projekt förrän förutsättningarna för det är goda, men vi ser att det finns goda möjligheter att förverkliga de möjligheter till värdeskapande som ryms inom vår byggrättsportfölj i Stockholm. I Stockholm finns en majoritet av K2A:s 3 498 byggrätter och här är möjligheterna till värdeutveckling på svensk fastighetsutveckling som störst.

Jag ser att förutsättningarna är goda för att under 2024 byggstarta vårt projekt med 250 student- och forskarlägenheter, en förskola och en idrottshall i Slakthusområdet i södra Stockholm. Idrottshallen kommer ägas av K2A och hyras av Stockholms stad och jag vågar påstå att studentlägenheterna sannolikt kommer att bli bland de mest attraktiva i landet. I södra Stockholm har vi även planstartat våra projekt i Rågsved och Midsommarkransen. Dessa projekt avser inte investeringar idag: byggstart är planerad till 2027, men det är två markanvisningar som tydligt visar på det förtroende som Stockholms stad har för K2A som samarbetspartner i utvecklingen av Stockholm.

Under de tio år som gått sedan K2A bildades har vi steg för steg utvecklat vårt interna arbete och vår produkt. När det gäller bostäderna har vi löpande jobbat med att förbättra utformningen av lägenheterna genom att göra anpassningar utifrån resultatet av kundundersökningar och dialog med våra målgrupper. Målet är att skapa en högkvalitativ produkt som möjliggör starka hyresintäkter.

Ett kvitto på att vi lyckats är att vårt studentboende Generatorn i Linköping fick Studentbostadspriset som 2023 års bästa nya studentboende. Det är tredje gången som priset delas ut och K2A har som enda bolag varit nominerat varje år, men de tidigare två åren har vi fallit på mållinjen. Att vi gång på gång lyfts fram för kvaliteten på våra bostäder är naturligtvis hedrande, men det är framför allt viktigt ur ett affärsmässigt perspektiv eftersom det visar på att vi levererar det kunderna efterfrågar.

Även vårt hållbarhetsarbete uppmärksammades under 2023. GRESB, det internationella benchmarkingverktyget som mäter och utvärderar hållbarhetsarbete inom fastighetsbolag, gav K2A toppbetyget fem av fem stjärnor. GRESB utgår från ett investerarperspektiv och därför var det extra roligt att vi bland samtliga börsnoterade bostadsbolag i jämförelsen hamnade på andra plats globalt. Målsättningen för nästa år är given: Då ska vi vara allra högst upp på prispallen.

Vår solelproduktion fortsätter att öka. Under 2023 producerade vi 27 procent mer än 2022. Fastighetsvärlden gjorde en jämförelse över de svenska fastighetsbolag som bidrar med mest grön energi via solceller på sina fastigheter. När det gäller installerad effekt i förhållande till förvaltad yta ligger K2A på tredje plats bland samtliga fastighetsbolag och högst av dem som har bostäder som primärt fokus. Det arbete vi gjort med att hantera effekterna av omvärldskrisen samt vårt långsiktiga hållbarhetsarbete, attraktiva byggrättsportfölj och starka operationella resultat lägger grunden för en positiv utveckling för K2A framöver, trots en skakig omvärld. Tillsammans med det arbete som pågår för att ytterligare stärka likviditeten och finansiella nyckeltal tycker jag att det är tydligt att vi ser ett nytt K2A med nya möjligheter som tar form under 2024.

Slutligen bör vi uppmärksamma att bolaget under året står inför flera utmaningar. En av de främsta utmaningarna är att stärka bolagets likviditet i syfte att klara bolagets betalningsförpliktelser och då främst bolagets två obligationslån om 400 Mkr respektive 300 Mkr som förfaller i juni respektive december 2024. Dessa obligationslån är vid avlämnandet av denna årsredovisning ännu inte förlängda eller refinansierade.

Styrelsen har därför beslutat, trots tidigare kommunicerat besked, att föreslå årsstämman att inte göra någon utdelning till innehavarna av preferensaktier. Styrelsen fortsätter dock att löpande utvärdera hur bolagets likviditetsbehov kan säkerställas genom andra finansieringsalternativ såsom lånefinansiering och nyemission men även genom försäljningar och strukturerade samarbeten.

Jämfört med föregående år ser bolaget dock positiva förändringar på marknaden. Kapitalmarknaden har blivit mer tillgänglig för fastighetsbolag genom ett ökat intresse från utländska investerare och inflationen fortsätter att gå ner. Vi ser också att transaktionsmarknaden ökar redan under detta år. Därutöver kan Riksbanken komma att påbörja att sänka styrräntan.

Den lägre byggtakten kommer sannolikt att på kort sikt innebära en brist på nya bostäder. Det tillsammans med EU:s överenskommelse kring byggnaders klimatpåverkan bör även innebära att bolag med nya, moderna hyres- och studentbostäder med ett tydligt hållbarhetsperspektiv kommer att klara sig bättre i det långa perspektivet. K2A är ett sådant bolag.

Det är därför styrelsens bedömning att bolaget kommer att ha förutsättningar att få en finansieringslösning på plats innebärande att de obligationslån som förfaller under 2024 kommer att kunna återbetalas, refinansieras eller förlängas. Bolaget tillämpar därför principen om fortsatt drift vid upprättandet av denna årsredovisning.

Johan Knaust, vd

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Fastigheten Generatorn i Linköping färdigställdes i september 2023 och är sannolikt det största plusenergihuset i trä som byggts i Sverige. Huset består av 90 studentlägenheter och 22 trygghetsbostäder.



Hållbar affärsmodell

Uthålligt värdeskapande

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

Hållbara bostäder

Hållbar utveckling – ekonomiskt, ekologiskt och socialt – är centralt för K2A. Trä är huvudsakligt byggmaterial för K2A:s klimatsmarta och energioptimerade bostäder vilket genererar lägre utsläpp av koldioxid i jämförelse med andra byggnadsmaterial. Byggprocessen med fabrikstillverkade lägenhetsenheter med trä som råvara är dessutom snabb och energieffektiv.

Komplett värdekedja

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

Standardisering för industriell produktion

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

Långsiktig kundnära förvaltning

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

Samhällsfastigheter med låg risk

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

Finansiell kontroll

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

K2A:s 265 Svanenmärkta studentlägenheter på Hinderbanan i Gävle ligger intill Högskolan i Gävle. Här har de boende tillgång till bland annat studentcafé och elbilspool i direkt anslutning till fastigheten.

En värdekedja med starka länkar

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

1. Kundanalys

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

2. Markanskaffning

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

3. Arkitekt

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

4. Bostadsproduktion

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

5. Byggnation

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

6. Digital strategi

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

7. Uthyrning & förvaltning

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

8. Hållbarhet & värdeskapande

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

Trä för en hållbar produktion

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

”

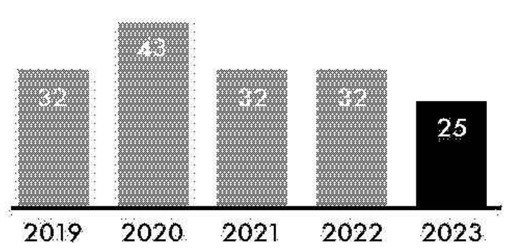
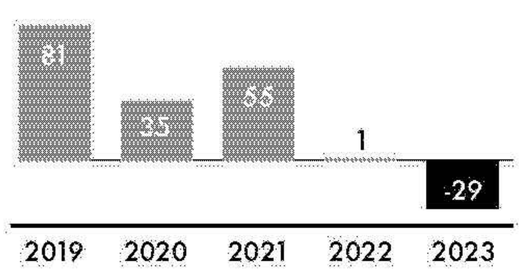
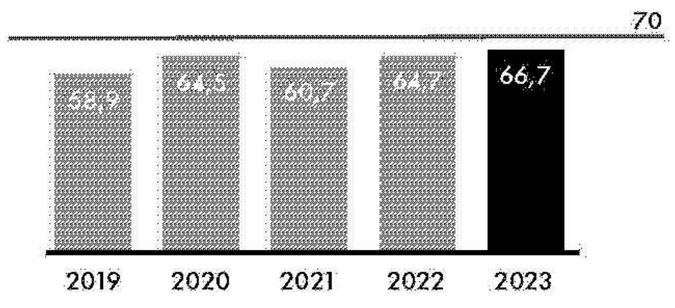
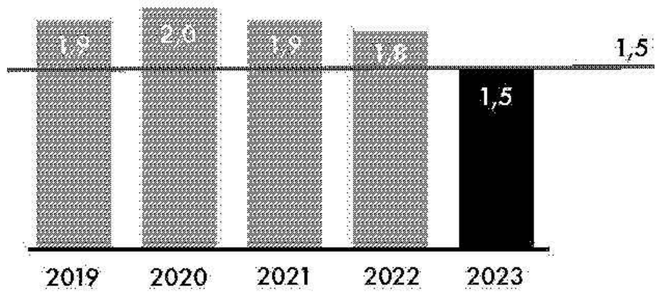
Utgångspunkten för K2A:s värdeskapande är att utveckla attraktiva och hållbara bostäder i bra lägen på marknader med hög efterfrågan.



Måluppföljning

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

Finansiella mål och riskbegränsningar

Mål/Riskbegränsning	Utveckling	Utfall 2023
Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.		Driftsöverskottet ökade under 2023 med 25 procent. **Genomsnittet för perioden 2019-2023 uppgår till 33 procent.**
NRV hänförligt till stamaktie-ägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 20 procent per år.		NRV hänförligt till stamaktieägare minskade med 29 procent under 2023. **Genomsnittet för perioden 2019-2023 uppgår till 22 procent.**
Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte överstiga 70 procent.		Belåningsgraden för koncernen uppgick vid årsskiftet till 66,7 procent.
Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte understiga 1,5 gånger.		Räntetäckningsgraden för koncernen uppgick vid årsskiftet till 1,5 gånger.

Hållbarhet

Nyckeltal	2023
Miljöcertifiering, procent av totalt fastighetsvärde	
inklusive pågående certifieringsprocesser	96
exklusive pågående certifieringsprocesser	72
CO_2e-utsläpp, scope 1-2, kg CO_2e/kvm BTA	2,7
Energianvändning fastighetsbestånd, kWh/kvm A_{temp}	90,2
Andel grön fastighetsel, procent kvm A_{temp}	97,6
Klimatriskinventerat bestånd, procent av totalt fastighetsvärde	100
Andel grön finansiering, procent	70
Solelsproduktion, MWh	721
NKI, procent	82
Vattenanvändning, jämförbart bestånd, m^3/kvm A_{temp}	1,14

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Hortonomen 1 i Växjö består av 100 studentbostäder.

Det gröna fastighetsbolaget

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

Ett helhetsperspektiv på hållbarhet

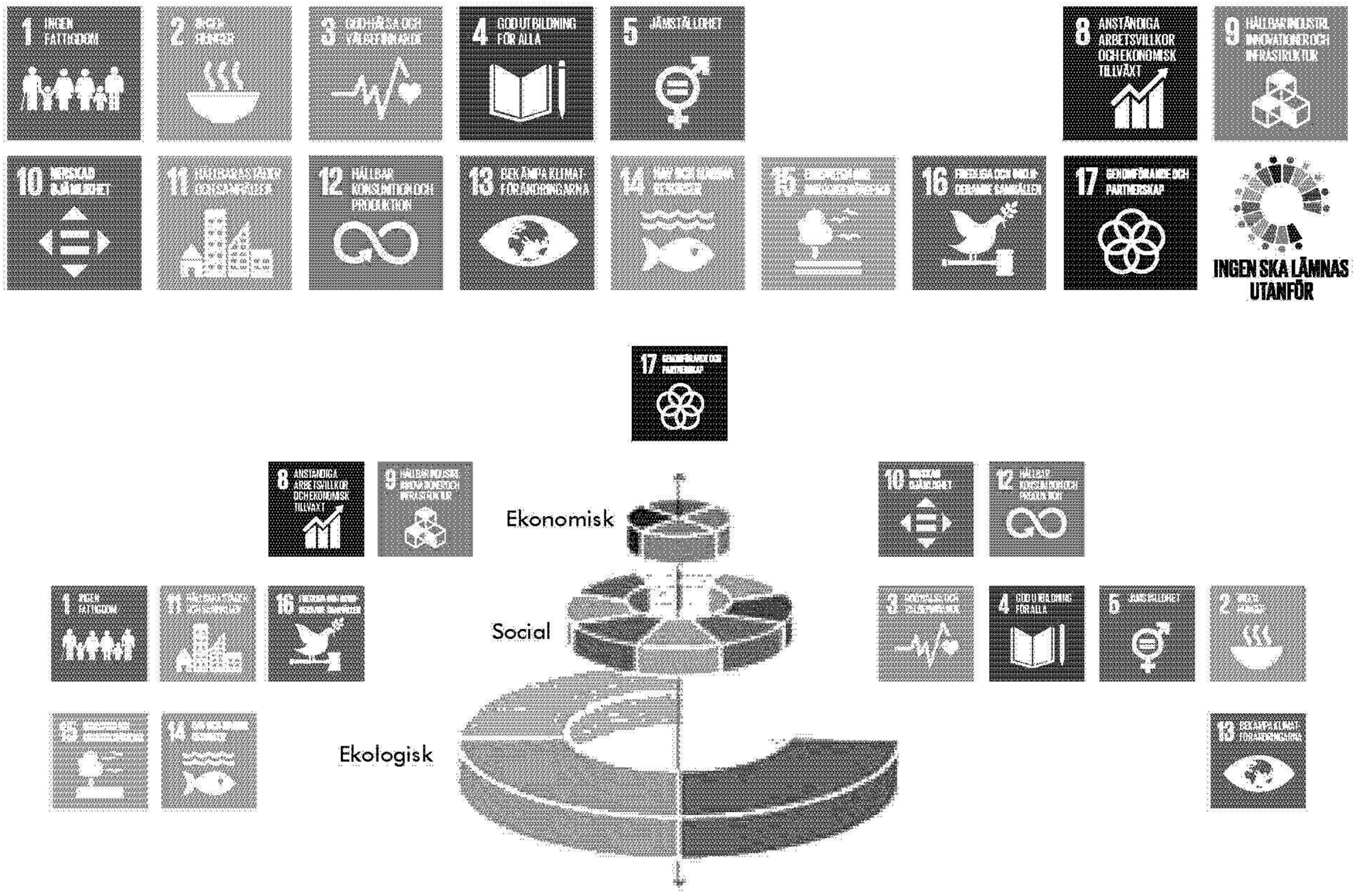
Numera är hållbarhet med på alla bolags agendor, men det är ett begrepp som myntades redan på 1970-talet för att definiera en ekonomi som var i jämvikt med grundläggande ekologiska system. En långsiktig affärsmodell kräver ett hållbarhetsperspektiv där både ekonomiska, sociala och ekologiska värden inkluderas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

Det globala perspektivet Agenda 2030

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

I Sverige har regeringen en nationell samordnare för Agenda 2030 och enligt SKR, Sveriges Kommuner och Regioner, använder cirka 70 procent av kommunerna agendan i sitt hållbarhetsarbete. K2A utgår från de 17 globala målen för hållbar utveckling för att utvärdera verksamheten, definiera mål och styra hållbarhetsarbetet framåt. Hållbar utveckling delas ofta in i tre dimensioner – ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet – där de olika dimensionerna är beroende av varandra. Exempelvis har en ekonomisk aktivitet alltid en social och en ekologisk påverkan. De 17 globala målen som utgör Agenda 2030 kan delas upp utifrån de olika dimensionerna. Ekologisk hållbarhet utgör grunden för övriga hållbarhetsdimensioner, eftersom en planet med ett fungerande ekosystem är en förutsättning för att det ska kunna bedrivas sociala och ekonomiska aktiviteter. För K2A beskrivs målarbetet och aktiviteter inom hållbarhet utifrån dessa tre dimensioner.

FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling



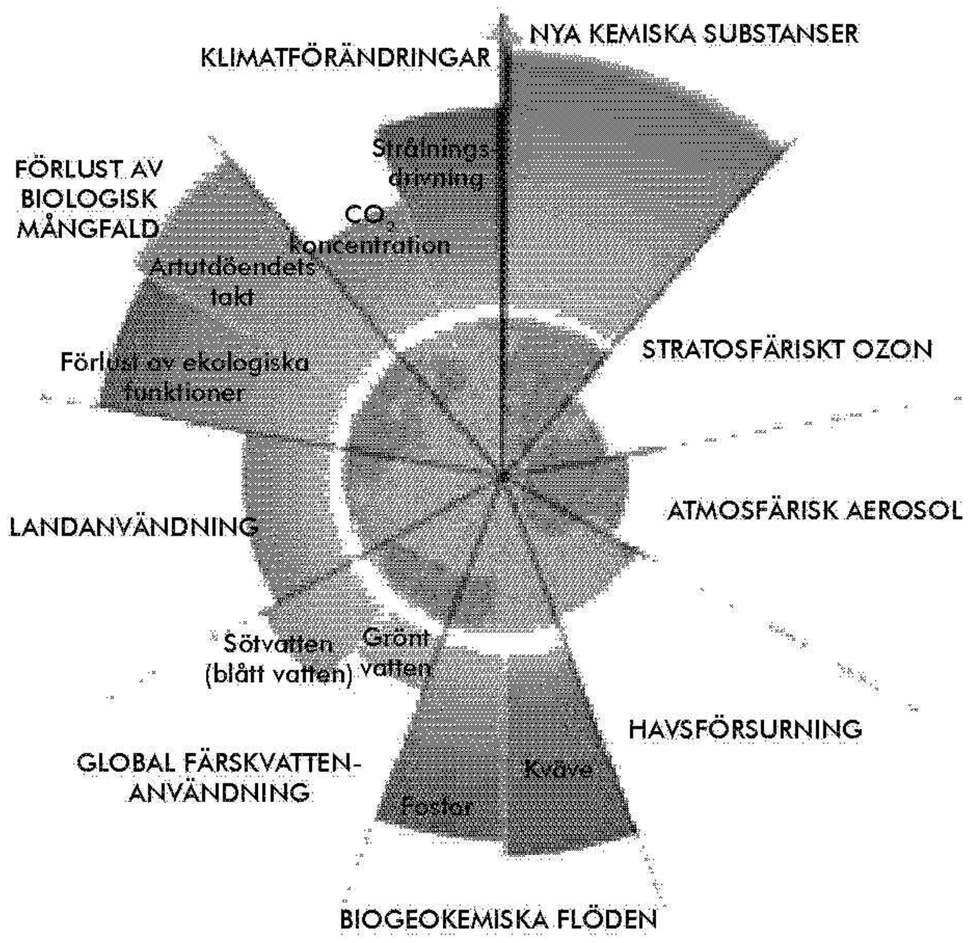
Bildkälla: deglobalamalen.se

De planetära gränserna

2009 publicerade Stockholm Resilience Centre en forskningsrapport där begreppet planetens hållbara gränser, eller de planetära gränserna, användes för första gången. Rapporten beskriver de miljöprocesser som styr jordens stabilitet och nio prioriterade miljöförändringar orsakade av människan. I den tredje stora uppdateringen av ramverket, som publicerades i september 2023, har alla gränser slutligen bedömts. Sex gränser har nu överskridits och trycket ökar på samtliga utom ozonnedbrytningen.

World Economic Forum gör varje år en riskbedömning[1] av de största riskerna som den globala ekonomin i världen står inför. 2023 utgjorde "Avsaknad av tillräckliga klimatåtgärder" och "Extremväder" två av de fyra största globala riskerna. Under de närmaste tio åren representerar dessa risker, tillsammans med riskerna "Avsaknad av klimatanpassning" samt "Förlust av biologisk mångfald", de fyra största riskerna för världsekonomin. K2A har genomfört en bedömning av de viktigaste hållbarhetsområdena, se väsentlighetsanalys sida 41-42. Dessa har fått ett särskilt fokus i det operativa arbetet och har präglat det hållbarhetsarbete som bolaget fokuserat på under 2023 – begränsning av klimatförändringarna, klimatanpassning och stärkande av biologisk mångfald.

De nio planetära gränserna



Bildkälla: Stockholm Resilience Centre.

Parisavtalet – en del av de 17 globala målen

På klimatkonferensen i Paris 2015 signerade världens ledare ett avtal som slår fast att den globala temperaturökningen ska hållas under två grader med ambitionen att den ska stanna vid en och en halv grad. Både på EU-nivå och nationell nivå har måltal med slutår definierats. Trots Parisavtalet ligger dock de globala växthusgasutsläppen fortsatt på nivåer som medför att vi rör oss mot en global temperaturhöjning på över tre grader, med risk för oåterkalleliga effekter som följd.

Biologisk mångfald

Hela samhället är beroende av biologisk mångfald, fungerande ekosystem och ekosystemtjänster då de är en förutsättning för allt liv. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster bidrar med exempelvis koldioxidinlagring, ren luft, växtpollinering och välmående jordar och hav. FN sammanställde 2019 den mest omfattande rapporten som någonsin gjorts kring den globala biologiska mångfaldens utveckling och förändring under de senaste 50 åren. Rapporten visade att en miljon djur- och växtarter hotas av utrotning, vilket är den högsta nivån i mänsklighetens historia. Det uppskattas att utrotningsgraden är 10 till 100 gånger högre än genomsnittet de senaste tio miljoner åren. Förlusten av biologisk mångfald kopplar även till klimatförändringar då kollapsen av ekosystem påverkar planetens förmåga att lagra och omvandla koldioxiden i atmosfären[2]. Dagens befolkningstillväxt samt ohållbar produktion och konsumtion utgör de största hoten mot den biologiska mångfalden. Ett initiativ som lanserades under 2021 är TNFD – Task Force on Nature-related Financial Disclosures. Under 2023 lanserade TNFD det egna ramverket som är ett verktyg där bolag kan lämna upplysningar om naturrelaterade finansiella risker och möjligheter. K2A kommer under 2024 att lämna upplysningar inom ramverket för första gången.

1) https://www3.weforum.org/docs/WEF_The_Global_Risks_Report_2024.pdf
2) https://ipbes.net/sites/default/files/2020-02/ipbes_global_assessment_report_summary_for_policymakers_en.pdf

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Ett EU-perspektiv

Gröna finansieringslösningar

Världens första gröna obligation emitterades av ett svenskt fastighetsbolag 2013. Sedan dess har gröna, sociala och hållbarhetslänkade obligationer för över 1 525 miljarder dollar emitterats[1,2] över hela världen. Syftet är att allokera kapital till gröna och hållbara investeringar. Det vill säga investeringar som bidrar till miljö- och hållbarhetsmål, som exempelvis begränsning av klimatförändringar eller bevarande av biologisk mångfald. Det finns numera standarder att utgå ifrån (Green Bond Principles[3]) som bygger på att investeringen ska ha en positiv miljö- eller klimatpåverkan. Den svenska regeringen beslutade 2020 om ett ramverk som möjliggör emissioner av statliga gröna obligationer. EU lanserade 2021 en frivillig grön obligationsstandard som är kopplad till EU-taxonomin. Se sida 66-68 för mer information om K2A:s gröna finansiering.

Sverige – världens första fossilfria välfärdsland?

Utifrån Parisavtalet har EU fattat beslut om utsläppsmål som innebär att EU ska ha nettonollutsläpp av växthusgaser år 2050. Sverige har gått längre och ska ha netto noll utsläpp redan år 2045. Detta förutsätter omställningar inom näringslivet. I syfte att stötta omställningen har EU lanserat European Green Deal, även kallat Den gröna given, vilket är en färdplan för hur EU ska nå nettonollutsläpp. Den gröna given har bland annat resulterat i EU-taxonomin, se sida 143-153 för mer information. På nationell nivå har Sverige tagit initiativ till Fossilfritt Sverige, som syftar till att göra Sverige till världens första fossilfria välfärdsland. Inom ramen för Fossilfritt Sverige har 22 olika branscher tagit fram färdplaner för att visa hur respektive bransch kan bli fossilfri eller klimatneutral, där bygg- och anläggningssektorn har en egen färdplan som lanserades 2018.

K2A – klimatpositivt 2027

För K2A är reduktion av bolagets klimatpåverkan den viktigaste hållbarhetsfrågan. Under 2021 presenterade K2A ett mål om att hela bolagets värdekedja ska vara klimatpostiv senast vid utgången av år 2027 - 18 år före det nollutsläppsmål som svensk bygg- och anläggningssektor antagit. Under 2023 har K2A antagit en färdplan som sammanfattar K2A:s strategi, arbetssätt och prioriteringar för att nå målet. Färdplanen ligger till grund för bolagets klimatarbete, som fördjupas ytterligare under 2024.

Internationella hållbarhetsinitiativ

Stödjande initiativ

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

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

- **FN Global Compact**
  Tio principer för hållbart företagande inom miljö, arbetsrätt, antikorruption och mänskliga rättigheter. K2A:s uppförandekod bygger på principerna för FN Global Compact (sida 29).
- **Science Based Target initiative (SBTi)**
  Vetenskapligt baserade målsättningar för utsläpp av CO_2 som sätts utifrån det forskningen visar krävs för att nå Parisavtalets utsläppsmål.

K2A:s hållbarhetsrapportering

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

- **GRI – Global Reporting Initiative**
  Global standard för hållbarhetsredovisning (sida 136-141).
- **TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures**
  Ramverk för att identifiera ett bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter (sida 76-79).
- **GHG-protokollet (Green House Gas-protocol)**
  Verksamhetens klimatpåverkan genom direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, uppdelat i tre olika kategorier, så kallade Scope 1-3 (sida 25).
- **EU-taxonomin**
  Ett verktyg för att klassa ekonomiska aktiviteter utifrån hur väl de är i linje med Parisavtalet. (sida 143-153).
- **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)**
  Världens största hållbarhetsbenchmark för fastighetssektorn. K2A erhöll fem av fem möjliga stjärnor och fick en andra plats bland samtliga börsnoterade bostadsbolag i jämförelsen.

1) https://www.edie.net/global-green-bond-market-faltered-amid-challenges-of-2022-climate-bonds-initiative-confirms/
2) https://sebgroup.com/siteassets/cision/documents/2023/20231219-sebs-the-green-bond-report-temporary-setback-en-gb-0-3375932-4706805.pdf
3) https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/

Transaktion 09222115557516321339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Hållbarhet enligt K2A

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

Hållbarhet som värdegrund

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

Med 80 procent av bostäderna uppförda sedan 2015 har K2A ett av branschens mest moderna fastighetsbestånd, vilket borgar för att fastighetsbeståndet är mer hållbart och har bättre miljöprestanda än genomsnittet i sektorn. K2A har därutöver en ambitiös hållbarhetsstrategi utifrån en helhetssyn där bolaget verkar för ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt värdeskapande.

K2A:s inriktning har sedan bolaget grundades varit att bygga bostäder i närproducerat trä, vilket är klimateffektivt. Trä är det enda förnybara byggmaterialet och det lagrar koldioxid under hela sin livslängd, vilket bidrar till en minskad klimatpåverkan i jämförelse med andra byggmaterial. Kombinationen av att bygga i trä och en effektiv och industrialiserad produktionsprocess är K2A:s största bidrag till en hållbar utveckling. All nyproduktion är Svanencertifierad eller har motsvarande miljöcertifiering, vilket innebär krav på en hållbar boendemiljö, produktion, materialval, energianvändning och på byggnadens påverkan ur ett livscykelperspektiv. Under 2023 färdigställdes fem projekt med Svanencertifiering och två förvärv med Miljöbyggnad Silver.

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

Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur hållbarhetsarbetet har utformats. Det systematiska arbetet med hållbarhet genom hela värdekedjan bidrar till att framtidssäkra bolaget genom att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor. Bolagets inriktning innebär också konkurrensfördelar, exempelvis när det gäller att erhålla markanvisningar i kommuner som antagit träbyggnadsstrategier eller som har en ambitiös hållbarhetsagenda. Många yngre och medvetna kunder efterfrågar boenden som har låg energianvändning och klimatpåverkan samt ligger i områden som uppfattas som trygga och levande. Enligt en undersökning gjord av Novus på uppdrag av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling tycker två av tre svenskar att det är viktigt att deras nästa bostad är hållbar.

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

Hållbarhetsstrategi

Under 2023 fortsatte K2A att utveckla grunden för hållbarhetsarbetet och befäste på så sätt viktiga strategier för arbetet på både kort och lång sikt, med särskilt fokus på klimatet. I och med K2A:s klimatmål, som innebär att bolagets hela värdekedja ska vara klimatpositiv år 2027, fortsatte K2A att utveckla strategin och fastställde en färdplan för att nå klimatpositivitet 2027. Färdplanen säkerställer att bolaget fortsätter vara en relevant samhällsaktör som arbetar för en hållbar framtid.

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

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

Hållbarhetsaktiviteter – nuläge och framtid

2023	2024	2025
K2A har färdigställt och förstått väsentlighetsanalysen. Med nya omvärldsanalyser och nya väsentlighetsanalyser är antagandena och processerna och fördjupad kompetens del av pågående arbetet under 2023. Exempel på aktiviteter: ■ Samlat in och analyserat hållbarhetsdata för att säkerställa efterlevnad av klimatmål 2027. ■ Fortsatt arbete med energi- och klimatrådgivarrelaterade åtgärder. ■ Uppdaterat interna riktlinjer och styrdokument. ■ Fastställt policy för arbetet med miljöfrågor i värdekedjan. Policyn omfattar både bolaget och dess leverantörer och kommer under 2024 harmoniseras med leverantörskod och process för due diligence. ■ Harmoniserat hållbarhetsrapporteringsprocesser mot kommande CSRD-standard. ■ Rapporterat till de internationella branschinitiativen GRESB & Carbon Delta. ■ Implementerat ett nytt miljöledningssystem för hållbarhetsredovisning.	K2A fortsätter arbetet med hållbarhet. Upplösning blir ett fokusområde i alla hållbarhetsprocesser och i samband med förnyad utvecklingsplan och implementering av K2A:s hållbarhetsgenererande tjänster. Bolaget synliggöra positionen som en av Sveriges fastighetsbolaget genom att: ■ Fortsätta arbetet med analys av hållbarhetsdata för att säkerställa efterlevnad av klimatmål 2027. ■ Utveckla kontroll och styrning av hållbarhetsarbetet. ■ Utveckla handlingsplan för cirkularitet och återbruk. ■ Förbereda hållbarhetsredovisning enligt CSRD.	K2A kommer för första gången att rapportera enligt CSRD. Arbetet med CSRD innebär en dubbel väsentlighetsanalys vilket förhoppningsvis kommer leda till ökad transparens och en mer omfattande bild över K2A som Det gröna fastighetsbolaget.

K2A klimatpositivt 2027

Den rapport som offentliggjordes av FN:s klimatpanel IPCC i april 2023[1] betonar att läget för världens klimat är mycket allvarligt. Om den globala medeltemperaturökningen ska hållas under 1,5 grader celsius måste världens utsläpp av växthusgaser minska kraftigt och snabbt. Bygg- och fastighetssektorn står för en femtedel av Sveriges växthusgasutsläpp, vilket gör den till en av de mest koldioxidintensiva sektorerna. K2A:s styrelse beslutade 2021 att anta ett nytt klimatmål som innebär att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv redan 2027. K2A är det första fastighetsbolaget i Sverige med ett så offensivt klimatmål.

Att vara klimatpositiv innebär att reducera mer växthusgaser än vad ens aktiviteter ger upphov till. K2A ska nå detta mål redan 2027, vilket är 18 år innan Sveriges nationella mål om nettonollutsläpp ska vara uppfyllt.

Hållbarhetsfrågan har sedan starten varit en integrerad del av K2A:s värdekedja. Av K2A:s förvaltningsobjekt är 80 procent byggda 2015 eller senare, vilket innebär att byggnaderna är energieffektiva och utrustade med modern teknik. Därmed har de förutsättningar för låg klimatpåverkan i driftsskedet. K2A har sedan bolaget grundades 2013 byggt bostäder i svenskt certifierat trä – ett material som har låg klimatpåverkan och lagrar koldioxid.

En värdekedja med gynnsamma förutsättningar

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

K2A fortsätter att utveckla processerna för att minska klimatpåverkan ytterligare i varje del av värdekedjan. Dels genom att göra värdekedjan oberoende av bränslen som ger upphov till klimatutsläpp, dels genom resurseffektivitet och medvetna materialval. Med K2A:s affärsmodell ska bolaget kunna växa utan att klimatutsläppen gör det. K2A avser att få sina uppdaterade klimatmål godkända av Science Based Targets initiative[2] under 2024. Tidigare godkänt mål från 2022 avsåg 50 procent minskning av utsläpp i scope 1 och scope 2 fram till 2030, enligt GHG-protokollet. Vidare fortsätter K2A att vara ansluten som TCFD-supporter.[3]

Vad innebär klimatpositiv?[4]

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

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

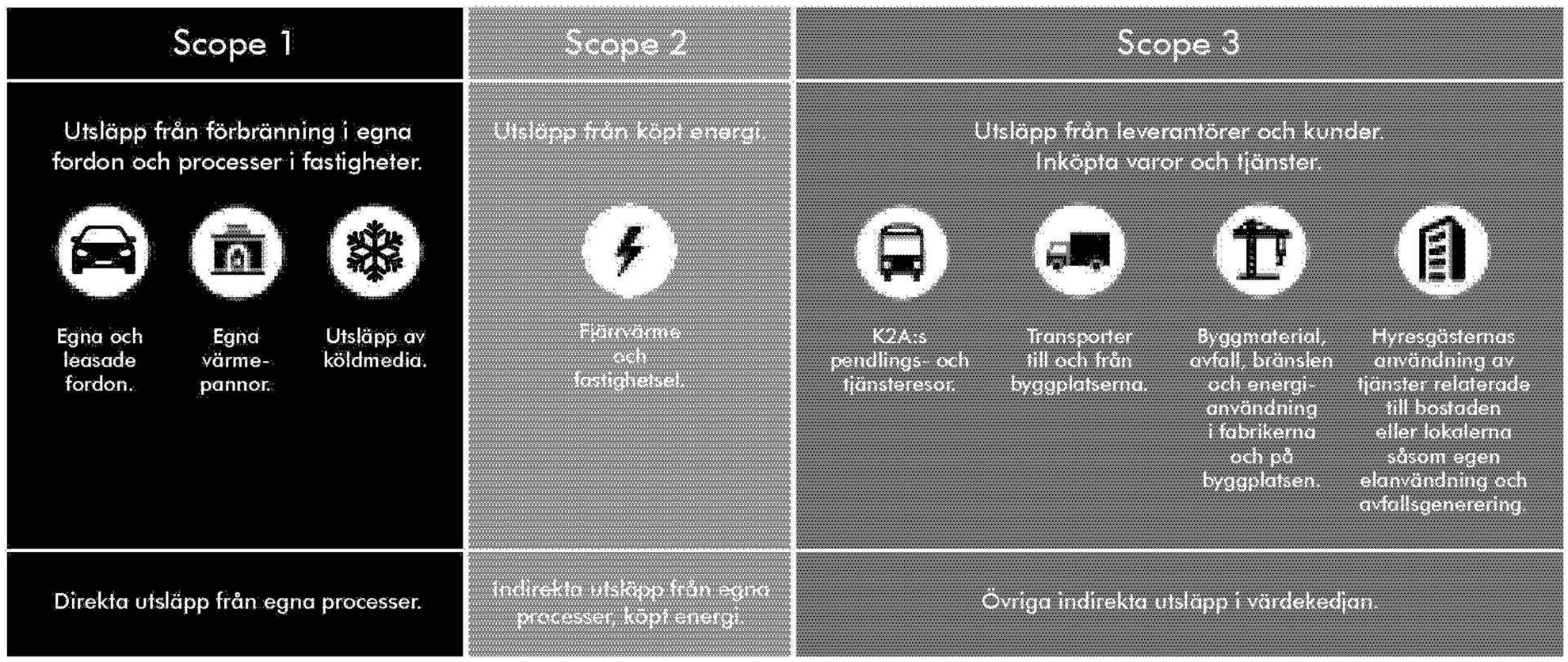
CLIPOP är ett internationellt nätverk som har utvecklat en praxis för klimatpositiv som baseras på ISO 14021-standarden för klimatneutralitet. För att en verksamhet ska bli klimatpositiv och därmed kvalificeras för nätverket krävs att bolaget uppfyller ISO 14021-standarden och att verksamheten klimatbalanserar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

K2A:s mål om klimatpositivitet 2027 utgörs av kartläggning av verksamheten och nyproduktionens ingående klimatpåverkan med mål om 90 procent minskning jämfört med 2020. Utöver minskning på 90 procent krävs klimatkompensation och biogena utsläpp för att nå klimatpositivitet, effekt från dessa utgår från olika antaganden och uppskattningar. Under 2024 avser K2A att få uppdaterat mål godkänt av SBTi.

1) https://www.ipcc.ch/report/ar6/syr/
2) https://sciencebasedtargets.org/companies-taking-action
3) Task Force on Climate-related Financial Disclosures: https://www.fsb-tcfd.org/supporters/
4) https://www.clipop.org/

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Indelning av utsläpp i GHG-protokollets olika scope



Kartläggning av klimatpåverkan

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

Scope 1

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

Scope 2

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

Scope 3

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

För K2A fanns de största utsläppsposterna 2023 inom scope 2, som utgör 66 procent av den totala klimatpåverkan från bolagets värdekedja. Fjärrvärme och fastighetsel utgör den största delen av utsläppen för 2023 då nyproduktion uteblivit. Övrig andel av bolagets klimatpåverkan är fördelad mellan de olika scopen och utgörs bland annat av kundernas elanvändning, anställdas tjänsteresor och hyrda tillgångar uppströms. Se sida 141 för en detaljerad redovisning av K2A:s utsläpp av växthusgaser.

Klimatstrategi

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

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Styrande riktlinjer för hållbarhetsarbetet på K2A

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

Lagar och regler:

- Aktiebolagslagen
- Kod för bolagsstyrning
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagar
- Boverkets byggregler
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- EU-taxonomin

Externa initiativ:

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

Interna regelverk:

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

Finansieringsdrivna ramverk:

- Grönt ramverk för aktier
- Grönt finansiellt ramverk

Fyra strategiska hållbarhetsområden

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

Ansvarsfulla och lönsamma affärer

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

Väsentliga hållbarhetsfrågor

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

Hållbar planet

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

Väsentliga hållbarhetsfrågor

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

Hållbara bostäder

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

Väsentliga hållbarhetsfrågor

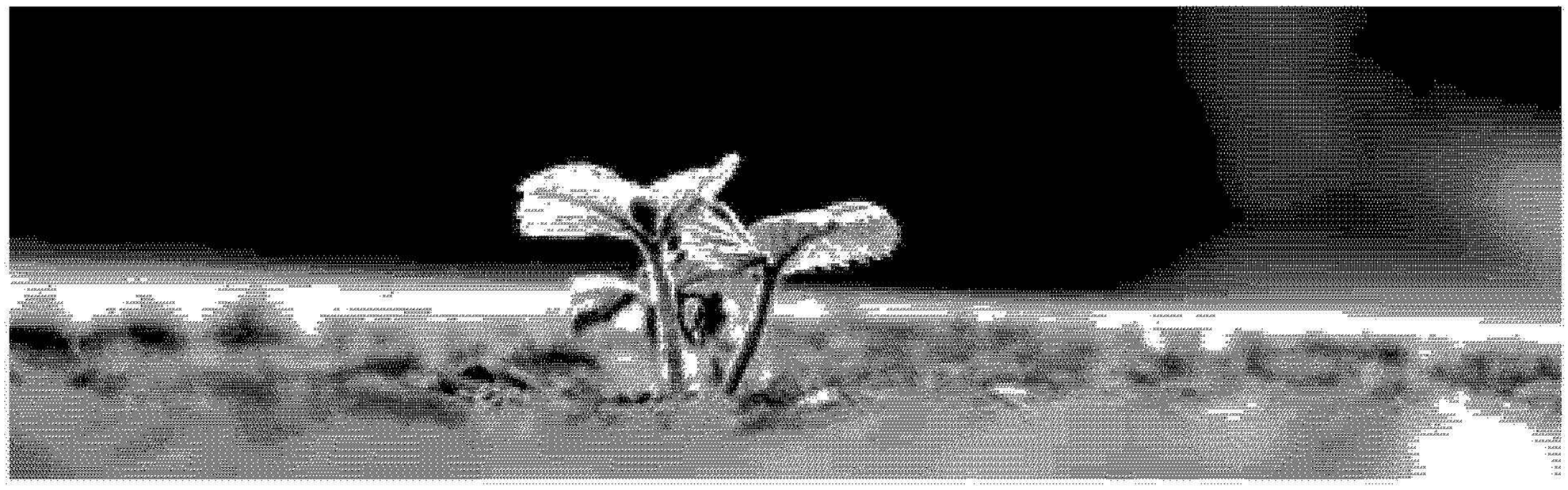
- Miljöcertifierade byggnader
- Hållbar livsstil
- Kundnöjdhet och trivsel

Attraktiv arbetsgivare

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

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Välmående medarbetare
- Kompetensutveckling
- Mångfald och jämlikhet



Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Ansvarsfulla och lönsamma affärer

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

Mål

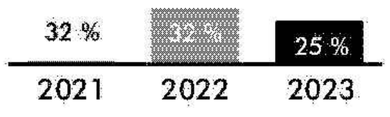
Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.

All finansiering av nyproduktion ska vara grön.

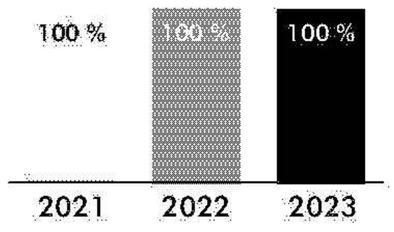
Samtliga medarbetare ska utbildas i K2A:s uppförandekod.

Utfall

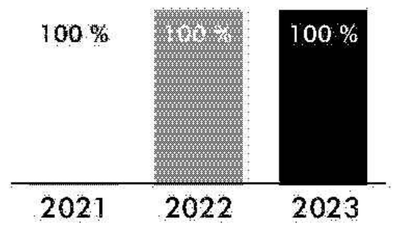
Driftsöverskottet ökade med 25 procent procent från 2022 till 2023.



All vår nyproduktion för 2023 finansierades med gröna banklån, med krav på Svanencertifiering och lägre energianvändning än de gränsvärden som följer av BBR.



Alla nyanställda på bolaget under 2023 har utbildats i uppförandekod, som redogör förväntningarna på den anställda att efterleva riktlinjer om arbetsutförande på ett etiskt, socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt.



Ansvarsfullt företagande och ekonomiskt värdeskapande

En effektiv organisation, kostnads- och resurseffektivitet samt ett aktivt arbete med riskhantering lägger grunden för K2A:s lönsamhet och ett stabilt ekonomiskt värdeskapande. Detta värde kommer aktieägarna till del, men det gynnar även kunder, medarbetare, samarbetspartners, kommuner, leverantörer, kreditgivare och andra intressenter. Tydliga finansiella mål ligger till grund för arbetet, se sida 16.

K2A:s affärsmodell möjliggör hög och långsiktig tillväxt. Ett växande fastighetsbestånd med fokus på tillväxtregioner med stark efterfrågan innebär en diversifiering som sänker de operationella riskerna. Som förvaltande bolag av attraktiva hyresbostäder på marknader med bostadsbrist är bedömningen att K2A har en ytterst begränsad uthyrningsrisk. Bolagets systematiska hållbarhetsarbete sänker även underhållskostnaderna för fastigheterna och ökar livslängden i beståndet. En del av hållbarhetsarbetet innefattar att identifiera finansiella risker kopplade till framtida klimatscenarier. Genom att kartlägga riskerna för respektive byggnad och genomföra erforderliga åtgärder minimerar K2A risknivån i portföljen och tar därmed ytterligare ett steg i att säkra affärsmodellen. Under 2023 utförde K2A en kompletterande klimatriskinventering av beståndet, se sida 78 för mer information.

Världens första gröna aktie och Nasdaq Green Equity Designation

Tillsammans med forskningsinstitutet CICERO Shades of Green tog K2A fram världens första ramverk för gröna aktier ("Green Equity Framework") och i samband med det blev

Medlemskap

Ett urval av K2A:s samarbeten och medlemskap.

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

K2A 2020 det första bolaget i världen att få sina aktier klassade som gröna. Utöver en presentation av K2A:s affärsprofil, ger ramverket också investerare information om och hur K2A:s hållbarhetsarbete ligger i linje med EU:s taxonomi. Metodiken bygger på en gedigen kvantitativ och kvalitativ analys av bolagets hela verksamhet där både intäktsströmmar och investeringar klassificeras med en nyans av grönt (alternativt gult eller rött) beroende på hur väl de är i linje med en koldioxidneutral framtid.

I juni 2021 fick K2A:s aktier även en grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation. Bolaget var ett av de första företagen på Nasdaq som kvalificerade sig för att ingå i Nasdaq Green Equity Designation, vilket utgör ytterligare ett kvitto på att bolagets arbete med att minimera påverkan på miljön och klimatet är framgångsrikt och i framkant. Det utgör även ett beslutsunderlag för investerare som letar efter hållbara investeringar. Under 2023 uppdaterades bedömningen som visade att K2A fortsätter att prestera högt med avseende på hållbarhetsprestanda. I den uppdaterade bedömningen klassades 70 procent av bolagets intäktsströmmar och 80 procent av bolagets investeringar som gröna.

K2A har arbetat helhjärtat med hållbarhetsfrågan sedan starten 2013 och varje år strävat efter att bli bättre på att transparent och öppet visa hur bolaget arbetar för att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Under november 2023 förnyades K2A som Nasdaq ESG Transparency Partner, vilket är en certifiering som Nasdaq använder för företag som visar engagemang för marknadstransparens och för att höja miljöstandarder.

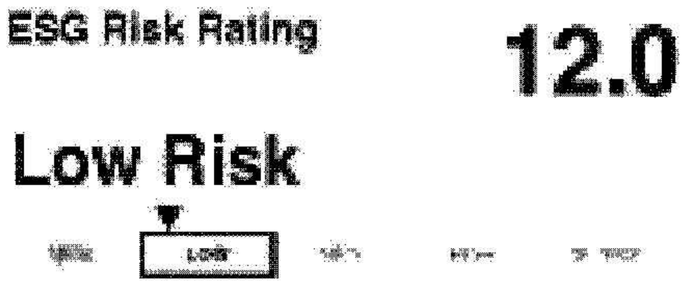
Certifieringen grundas på den hållbarhetsdata bolaget sammanställt och rapporterat för 2022. Via Nasdaq Genium Consolidation Feed kan både nuvarande och framtida investerare ta del av den och jämföra K2A med andra företag.

GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark

GRESB är en internationell hållbarhetsundersökning som mäter och utvärderar fastighetsbolags och fastighetsfonders hållbarhetsarbete. K2A har för första gången deltagit i den officiella jämförelsen och årets studie omfattade 2084 fastighetsbolag i 75 länder. Utvärderingen går igenom ett stort antal hållbarhetsaspekter kopplade till bland annat miljö, social hållbarhet, styrning och uppföljning. K2A:s resultat blev 90 av 100 möjliga poäng, vilket resulterade i toppbetyget fem stjärnor och att bolaget rankades näst högst av samtliga börsnoterade bostadsbolag i den globala jämförelsen.

Morningstar Sustainalytics

Sustainalytics ESG-riskbedömning omfattar mer än 14 000 företag, som bedöms utifrån hur exponerade de är för olika hållbarhetsrisker och hur väl dessa risker hanteras av respektive bolag. Under 2023 fick K2A en ESG risk rating på 12.0, vilket innebär en låg risk.



Hantering av hållbarhetsrisker

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

FN Global Compacts principer[1]	Sida
Mänskliga rättigheter	**30, 74**
1. Stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom sfären för företagens inflytande.	
2. Försäkra att deras egna företag inte är inblandade i kränkningar av mänskliga rättigheter.	
Arbetsrätt	**30, 150**
3. Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar.	
4. Eliminera alla former av tvångsarbete.	
5. Avskaffa barnarbete.	
6. Avskaffa diskriminering vad gäller rekrytering och arbetsuppgifter.	
Miljö	**74-75**
7. Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker.	
8. Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande.	
9. Uppmuntra utvecklandet av miljövänlig teknik.	
Bekämpning av korruption	**74**
10. Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och mutor.	

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Hållbarhet i leverantörskedjan

K2A:s leverantörer har en viktig roll i värdekedjan. Som beställare av varor och tjänster har K2A både ett ansvar och en möjlighet att ställa krav med koppling till hållbarhet. Det bidrar till efterlevnad av internationella principer om hållbart företagande, som FN Global Compact, men också till hantering av risker inom värdekedjan. Exempelvis ställer K2A krav på sina leverantörer att följa bolagets leverantörskod som utgår från FN:s global compacts tio principer samt linjerar med ISO 26000:s 7 principer – avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Denna kravställning sker både vid upphandling av nya leverantörer samt vid förnyelse av avtal.

K2A eftersträvar nära och långsiktiga samarbeten med sina affärspartner för att tillsammans främja hållbarhet genom hela värdekedjan. Under 2023 fortsatte kartläggningen av K2A:s leverantörskedjor. Kartläggningen utförs dels med avseende på risker gällande möjlighet till uppfyllnad av FN Global Compacts tio principer, dels på risker kopplade till biologisk mångfald. Den absoluta majoriteten av K2A:s leverantörer är svenska leverantörer av byggnadsmaterial och komponenter, energi och el samt tjänsteleverantörer av olika slag, exempelvis teknikkonsulter, arkitekter och fastighetsskötare.

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

Uppförandekod och nolltolerans mot korruption

K2A:s företagskultur grundas på förtroende och affärsmässighet. Som en del av detta är det viktigt för bolaget att följa gällande lagar och regelverk. K2A:s uppförandekod är ett viktigt styrdokument i bolagets interna och externa arbete och innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekt för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden baseras på K2A:s kärnvärden, samt principerna i FN:s Global Compact och de 17 globala målen i FN:s Agenda 2030. Uppförandekoden omfattar alla bolagets intressenter, inklusive medarbetare, leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer. För att säkerställa kunskap och efterlevnad är utbildning om uppförandekoden obligatorisk och ingår som en del i introduktionsprogrammet för samtliga nyanställda på K2A. Under 2023 förekom noll fall av korruption

Visselblåsarfunktion

K2A har en policy och rutin för visselblåsning som kan användas vid misstanke om brott mot K2A:s kärnvärden, uppförandekod eller lagstiftning. Funktionen hanteras av en extern part som säkerställer visselblåsarens anonymitet. Anmälningarna ska hanteras och utredas skyndsamt och effektivt. Information om uppförandekoden och visselblåsarsystemet ingår som en del i introduktionsprogrammet för alla nyanställda. Under 2023 inkom inga anmälningar om överträdelser, oegentligheter eller något annat som strider mot K2A:s kärnvärden eller uppförandekod eller mot lagstiftning.

Samarbeten för utveckling och framtidssäkring

För att bygg- och fastighetsbranschen ska ha en möjlighet att uppnå Parisavtalets klimatmål behöver omställningen ske snabbt, vilket ställer höga krav på anpassningsförmåga och flexibilitet.

K2A driver och deltar i ett flertal branschöverskridande samarbeten kopplade till bland annat klimatneutralt byggande, social hållbarhet, digitala delningslösningar och materialval med låg klimatpåverkan. Se sida 28 för K2A:s samarbeten och medlemskap.

K2A ska vara en kunskapsbärare och inspiratör för andra bolag inom näringslivet. Samtidigt som K2A utvecklas är ambitionen att bidra till att branschen rör sig i en positiv riktning genom att dela med sig av kunskap och goda exempel.



K2A:s fastighet Galaxen i Västerås färdigställdes under andra kvartalet 2023. Fastigheten består av 155 hyresbostäder och fyra lokaler. Galaxen är miljöcertifierad enligt Svanen.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Hållbar planet

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

Mål

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

K2A:s klimatpåverkan redovisas enligt GHG-protokollets scope 1-3 för samtliga relevanta kategorier.

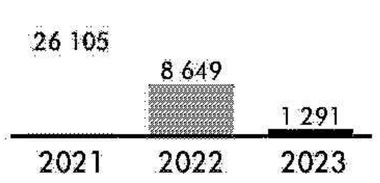
Utfall

Klimatriskinventeringar är genomförda för 100 procent av fastighetsportföljen.

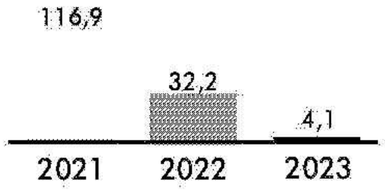
K2A minskar utsläppen av växthusgaser i scope 1-3 jämfört med 2022.Den stora minskningen beror främst på minskad nyproduktion.

Växthusgasutsläpp scope 1-3

ton



kg CO_2e/kvm



För detaljerad redovisning av växthusgasutsläpp i scope 1-3, se sida 141.

Strategi för minskade utsläpp av växthusgaser

Bygg- och fastighetssektorn står för mer än en femtedel av Sveriges utsläpp, enligt beräkningar från Boverket[1]. Det gör den till en av de sektorer i Sverige som står för störst utsläpp av växthusgaser. En majoritet av utsläppen kommer från ny- och ombyggnation, vilket till stor del beror på utsläpp från produktion av byggmaterial. Om ett byggbolag enbart mäter sina direkta utsläpp och inte utsläpp kopplade till material eller andra utsläpp i bolagets värdekedja (scope 3) riskerar siffrorna därför att ge en missvisande bild av bolagets klimatpåverkan.

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

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

Genom att fokusera på byggnation med stomme i trä, ett material som har låg klimatpåverkan och som dessutom binder kol, ger K2A:s nyproduktion upphov till betydligt lägre utsläpp jämfört med likvärdig byggnad med stomme i stål och betong. Utöver stommaterialet är K2A:s fokus vid nybyggnation och renovering att använda återbrukade material där det är möjligt och i annat fall använda material som består av återbrukade råvaror eller annat material med lägsta möjliga klimatpåverkan. För att minska utsläppen från befintligt bestånd arbetar K2A kontinuerligt med smart styrning, driftsoptimering och uppföljning av energianvändningen. Bolaget investerar även i förnybar elproduktion till byggnaderna. Mer att läsa om detta finns på sida 36.

Sedan år 2020 har K2A kartlagt och beräknat bolagets utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollets scope 1-3, se bild sida 25 för förklaring av de olika scopen. K2A:s utsläpp i samtliga scope framgår i detalj på sida 141. För verksamhetsåret 2023 minskade utsläppen på total basis till följd av utebliven nyproduktion, vilket tydliggörs i den låga klimatpåverkan för scope 3 för 2023.

1) https://www.boverket.se/sv/klimatdeklaration/om-klimatdeklaration/syfte/

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Ansvarsfull framtidssäkring med klimatanpassning av fastighetsbeståndet

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

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

På fastighetsnivå har K2A utfört en inventering av hela det befintliga fastighetsbeståndet med avseende på framtida klimatrisker enligt IPCC:s RCP 8.5 klimatscenario[1]. Ytterligare inventeringar görs löpande vartefter bolaget påbörjar ett projekt eller förvärvar nya fastigheter.

Resurseffektivitet och cirkularitet

Samhällets användning och omhändertagande av naturresurser formar både mänskligheten, miljöns och ekonomins välbefinnande. Genom att använda nya och förädlade naturresurser mer effektivt kan miljöpåverkan och kostnader minskas, samtidigt som de socioekonomiska målen inom ramen för Agenda 2030 uppnås. Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av samhällets materialanvändning samt miljö- och klimatpåverkan, samtidigt som sektorn står får 35 procent[2] av allt avfall inom EU. Genom att ställa om till mer resurseffektiva kretslopp kan såväl exploateringen av naturresurser som utsläpp av växthusgaser minska.

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

K2A:s byggnader är demonterbara, flyttbara och återanvändbara. Om ett område hamnar i riskzon för översvämning eller om behovet av studentbostäder minskar till följd av att en högskola läggs ned går det att montera ned byggnaden och bygga upp volymelementen på annan plats. Återbruksalternativ är en del av byggprocessen och under 2023 togs en strategi för resurseffektivitet fram i syfte att minska bolagets miljöbelastning vid användning av byggmaterial vid ny- och ombyggnation. Strategin är en del av K2A:s färdplan för att nå sitt klimatmål till 2027. Att från början bygga med hög kvalitet på byggmaterial och hög standard på bostäderna bidrar till att kunden tar bättre hand om sin bostad och behovet av reparationer minskar, vilket i förlängningen leder till lägre underhållskostnader och lägre utsläpp av växthusgaser.

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

Klimatriskinventering

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

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

Varje risk har graderats enligt skalan: ingen, låg, medel eller hög risk. Utifrån detta har åtgärdsförslag tagits fram som K2A integrerar i handlingsplaner för förvaltningens underhållsplan för respektive byggnad. Idag är processen genomförd för 100 procent av fastigheterna i K2A:s portfölj.

K2A:s kunder kan känna sig trygga med att husen har förutsättningar för god inomhuskomfort och motstånd mot bland annat värmeböljor, översvämningar och skyfall. Med välmående kunder som vill bo kvar säkrar bolaget sina framtida hyresintäkter.

1) https://www.klimatanpassning.se/klimatanpassa/underlag-for-klimatanpassning/klimatscenarier-1.87742
2) https://www.boverket.se/sv/byggande/uppdrag/uppdrag-om-cirkular-ekonomi-i-byggsektorn/

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Biologisk mångfald

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

Nyexploatering i ett område kan medföra att såväl ekologiska och kulturella värden som rekreationsvärden på platsen påverkas. Bland annat finns en risk att spridningsvägar för växter och djur hindras. K2A arbetar aktivt för att vid nyproduktion stötta lokal biologisk mångfald och lokala ekosystemtjänster. Byggmetoden med volymelement som monteras på plats innebär avsevärt mindre påverkan på närmiljön än traditionella byggmetoder.

Ofta kan träd och växtlighet bevaras, även i de fall där de växer precis intill huskroppen. Därutöver anlägger K2A insektsholkar som inrymmer boplatser för lokalt rödlistade arter, anlägger gröna tak och skapar gröna innergårdar med växter som blommar hela blomningsäsongen, vilket genererar föda för djur, insekter och pollinatörer.

Fossiloberoende verksamhet

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



På Roten i Umeå har K2A 277 studentlägenheter. På innergården har den naturliga växtligheten bevarats i så stor utsträckning som möjligt. Innergården utgör en gemensam plats där de boende kan samlas och nyttja elgrillen.

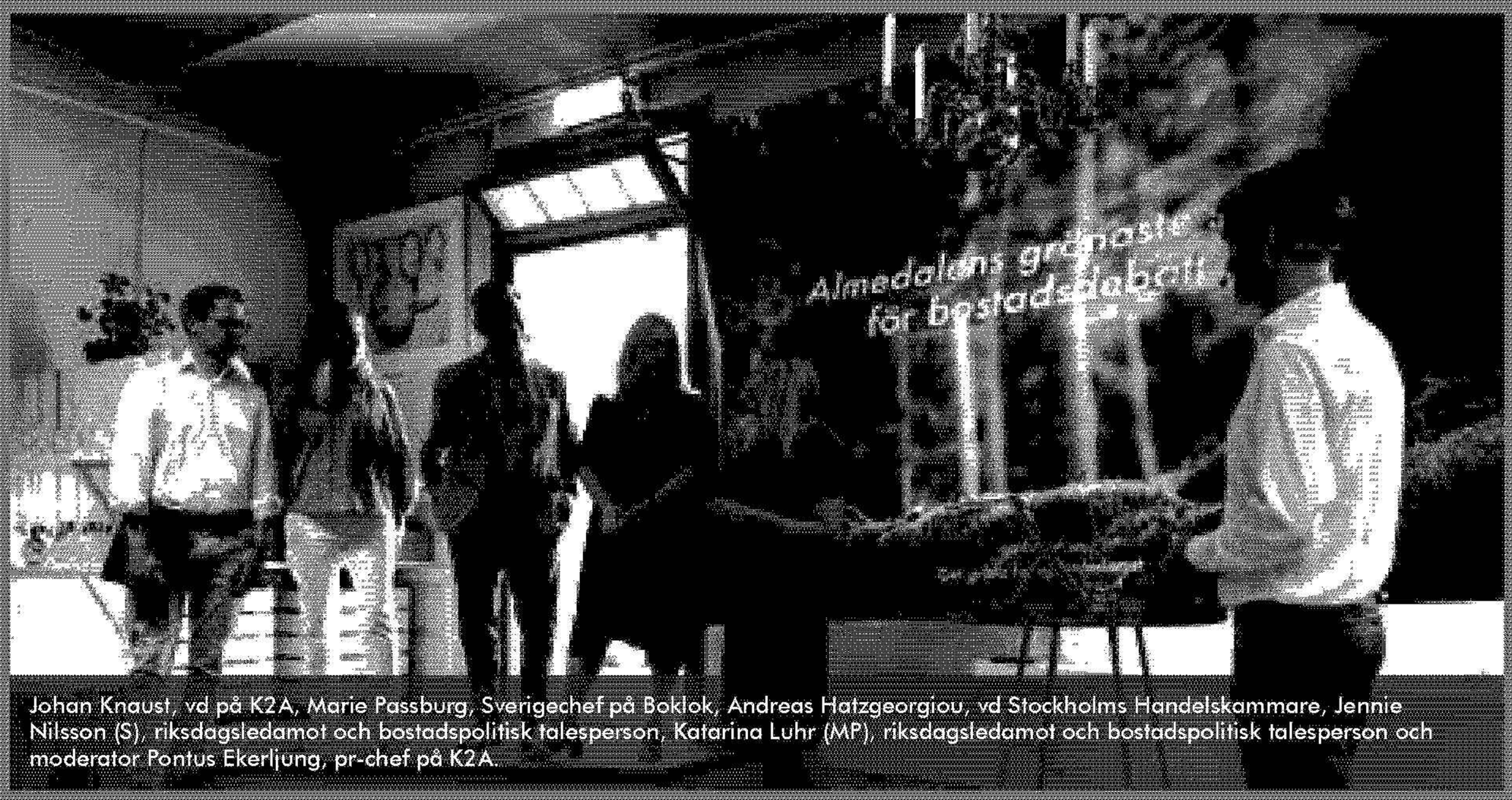
Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Grön scen för bostadsdebatt under Almedalsveckan

På Almedalsveckan möts varje år politiker, intresseorganisationer och företag för att diskutera politik och samhällsfrågor. 2023 anordnade K2A Almedalens grönaste scen för bostadsdebatt som en del av K2A:s tioårsfirande. Det blev en heldag med seminarier där riksdagsledamöter, kommunalråd, vd:ar, arkitekter och andra diskuterade frågor kopplade till bostadsbyggande och hållbarhet.

Seminarierna hölls i centrala Visby och mycket fokus lades på den stora nedgången i byggandet, men också på hur politik, fastighetsbolag och investerare kan bidra att klimatutsläppen hålls nere när byggandet väl tar fart igen. Boverkets analys är fortfarande att det behövs 60 000 nya bostäder per år fram till 2030. Samtidigt ska Sverige minska sina utsläpp och en femtedel av dem kommer från fastighetssektorn – den allra största delen från byggnation.

Även detta år lockade K2A:s Almedalsarrangemang en stor och namnkunnig publik med åskådare från såväl näringslivet som från politikens värld. Behovet av en tydligare politisk styrning mot hållbart byggande, gärna med utgångspunkt i klimatdeklarationerna, var ett tema som lyftes från flera håll och även ett sektorspecifikt klimatmål för bostadssektorn var uppe för diskussion. Ett sådant mål finns idag bara för transportsektorn.



Johan Knaust, vd på K2A, Marie Passburg, Sverigechef på Boklok, Andreas Hatzgeorgiou, vd Stockholms Handelskammare, Jennie Nilsson (S), riksdagsledamot och bostadspolitisk talesperson, Katarina Luhr (MP), riksdagsledamot och bostadspolitisk talesperson och moderator Pontus Ekerljung, pr-chef på K2A.

Hållbara bostäder

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

Mål

Miljöcertifiera all nyproduktion.

Minska energianvändningen med fem procent från 2022 till 2023.

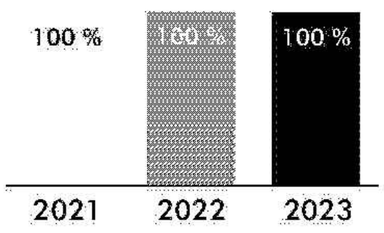
Kundnöjdhet över branschgenomsnitt.

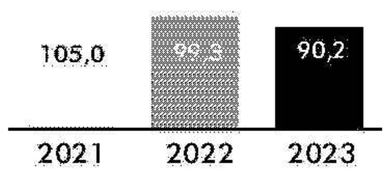
Utfall

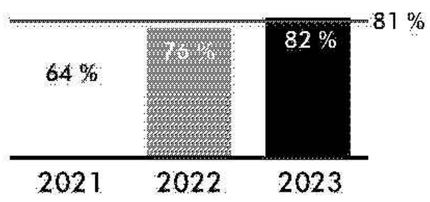
Under 2023 miljöcertifierades all nyproduktion enligt Svanen.

Den relativa energianvändningen har minskat med cirka 9 procent, mätt i kWh/kvm A_{temp}.

Kundnöjdheten under 2023 uppgick till 82 procent. Branschgenomsnittet 2023 var 81 procent.







Kontroll över värdekedjan

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

Det trä som används är närproducerat, vilket ytterligare begränsar miljöpåverkan från transporter i värdekedjan.

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

Framtidssäkring av befintligt bestånd

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

Under 2023 har arbetet fortsatt med miljöcertifiering av fastighetsbeståndet enligt Svanen och Miljöbyggnad iDrift. För fastigheter som förvärvats utan miljöcertifiering och är äldre än tre år har certifiering utförts i enlighet med det svenska miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift. För all nyproduktion har miljöcertifiering enligt Svanen tillämpats. I slutet av 2023 var 72 procent av bolagets fastighetsarea certifierad och 24 procent är under pågående certifiering. Vid certifiering i enlighet med både Svanen och Miljöbyggnad iDrift utvärderas och kravställs hur fastigheterna utformas och förvaltas ur ett livscykelperspektiv.

I K2A:s förvärvade äldre byggnader investerar bolaget i energieffektiviserande åtgärder som injustering och adaptiv värmestyrning samt fastighetsnära förnybar energiproduktion genom solceller. Som en del av K2A:s arbete med biologisk mångfald kommer det befintliga fastighetsbeståndet att ses över med avseende på grönytor och ekosystemtjänster, där en ökad mängd grönytor kan bidra till hantering av regnvatten i samband med skyfall samt mervärden för kunder, klimat, djur och insekter.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW



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

Minskad energianvändning

K2A arbetar kontinuerligt med uppföljning, driftsoptimering och smart styrning för att minska energianvändningen och använda energi på ett mer effektivt sätt. K2A:s digitaliserade fastighetsbestånd gör det möjligt att i realtid kontrollera energianvändningen genom att fjärrstyra värme, ventilation och elanvändning. Genom att snabbt kunna reagera på avvikelser eller göra justeringar utifrån växlande väderförhållanden kan betydande energibesparingar göras.

Under 2023 har en rad energieffektiviseringsåtgärder genomförts och arbetet med installation av solceller på befintliga fastigheter har fortsatt. Vidare har nästa steg i digitaliserings-strategin tagits då K2A inlett ett samarbete med Myrspoven för att tillämpa AI-styrning av värme- och ventilationssystem på majoriteten av fastigheterna. Dessa åtgärder har tillsammans medfört att energianvändningen i jämförbart befintligt bestånd minskat med cirka nio procent.

Arbetet med energieffektiviseringsåtgärder fortsätter under 2024 då K2A utökar samarbetet med Myrspoven till att omfatta fler fastigheter och effektivisera styrning av byggnadernas tekniska system.

För att få en så förnybar energimix som möjligt producerar K2A egen el via solceller och arbetar med batterilagring. Under 2022 tredubblade företaget mängden egenproducerad solel jämfört med 2021. Under 2023 tillkom nio nya solcells-anläggningar i beståndet, samtidigt såldes sju fastigheter med egenproducerad solel, vilket medförde att ökningen av egenproducerad solel stannade på 26 procent för 2023. Totalt hade K2A vid utgången av 2023 18 solcellsanläggningar, med en årlig produktion på 721 MWh el, fördelade på bolagets fastigheter. Det motsvarade 13 procent av bolagets fastighetsel under samma period, eller elanvändningen för 750 genomsnitt-liga K2A-lägenheter.

Som en del av vårt taxonomiarbete fortsätter vi att minska vår energianvändning i hela beståndet och på så vis öka andelen av ekonomiska aktiviteter som klassas gröna enligt EU-taxonomin.

Framtidens bostäder byggs i trä

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

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat J*, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

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

Boende för en hållbar livsstil

För många kunder, framför allt studenter och ungdomar, är lägenheten hos K2A det första egna boendet. Som fastighetsägare har K2A en möjlighet att lägga grunden för hållbara beteenden genom att underlätta en hållbar livsstil. K2A erbjuder exempelvis ellådcykel- och elbilspool, elgrillar på innergårdarna, digitala nycklar och kylboxar för att leverera matkassar. Samtliga fastigheter har miljörum med goda sorteringsmöjligheter.

Kunderna uppmuntras även att återbruka inredning och får tips på hur de kan reducera energi- och vattenanvändningen i sina bostäder. Miljöer och tjänster som stimulerar till ett hållbart beteende kan skapa livslånga vanor som är bra för både planetens och kundernas välmående. Under 2023 infördes en grön hyresbilaga för alla K2A:s hyresgäster – där fastighetsägarens ansvar för hållbarhetsarbetet framgår, men även förväntningarna på de boende avseende bland annat resursförbrukning, källsortering och transportval.

På flera av K2A:s orter – Lund, Stockholm, Västerås, Gävle, Umeå och Örebro – erbjuds kunderna bilpooler med elbilar enligt det egna konceptet BoBil. Bilpoolen lanserades 2018 och är ett attraktivt inslag i en modern delningsekonomi.

Miljövinster uppstår då flera hushåll kan dela på ett färre antal bilar. En annan fördel är att behovet av att bygga parkeringsplatser minskar, vilket ofta skapar utrymme för att bygga fler bostäder som genererar ökade hyresintäkter.

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

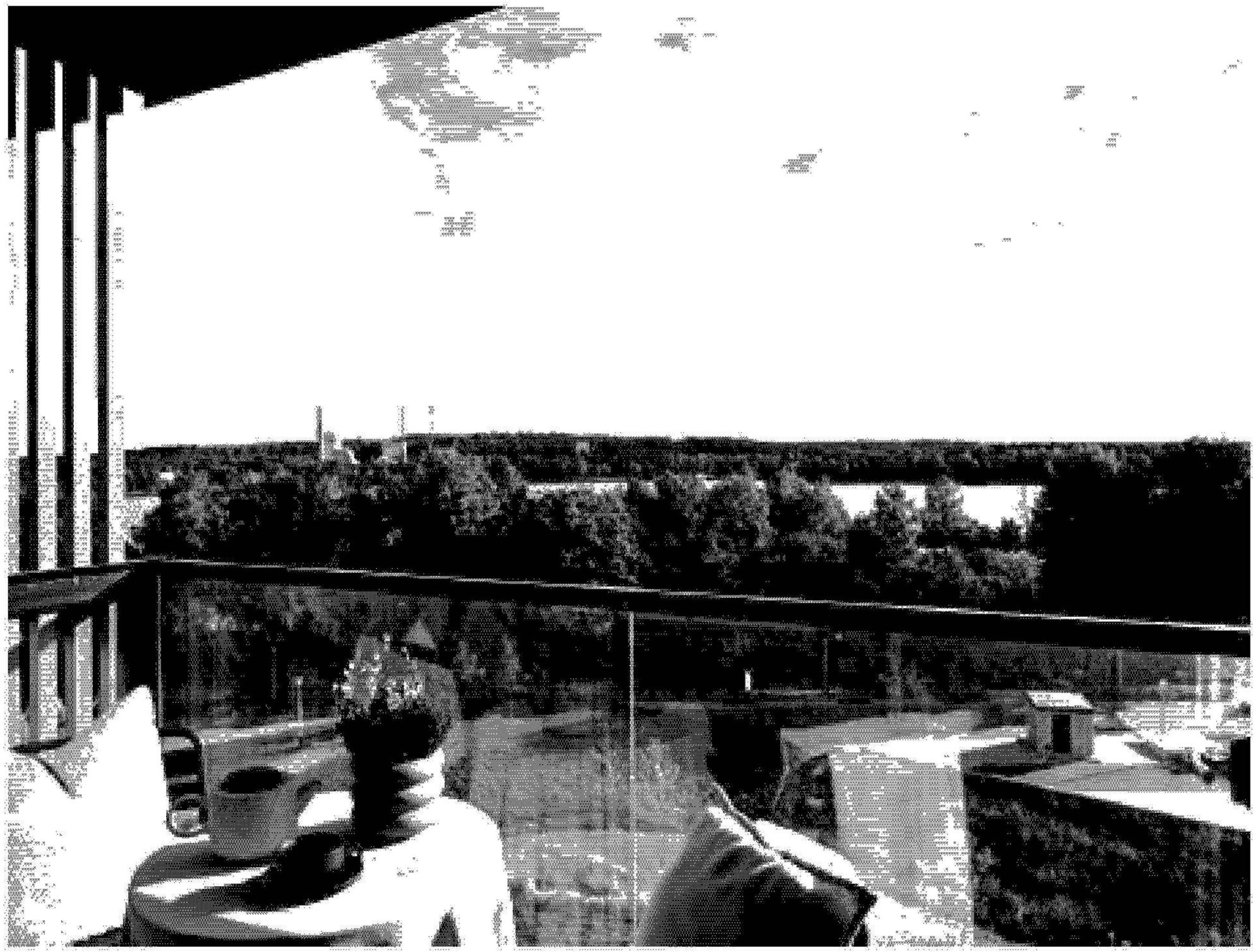
Kunder som trivs

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



K2A:s 155 hyreslägenheter på Galaxen i Västerås färdigställdes under det andra kvartalet 2023. Projektet är producerat i svenskt certifierat trä och miljöcertifieras enligt Svanen.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW



K2A:s fastighet Hortonomen i Växjö ligger med toppläge intill Linnéuniversitetet och har vacker sjöutsikt över sjön Trummen. Huset består av 100 nyproducerade och Svanenmärkta studentbostäder.

fysiska miljöerna anordnar K2A olika aktiviteter för kunderna. Under 2023 anordnades aktiviteter över hela landet, till exempel påskäggsjakt och julklappsjakt, samt grillkvällar.

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

Nöjda kunder är en förutsättning för K2A:s framgång och därför ett viktigt mål. Enligt NKI, Nöjd Kund Index, var kundnöjdheten 82,2 procent under 2023. En faktor som gett tydlig positiv effekt i NKI har varit egen personal på orterna, vilket skapar förutsättningar för långvariga kundrelationer och minimerar omflyttningar. En kundnära förvaltning är viktig för att K2A ska kunna leverera bra och snabb service.

En löpande och nära dialog som bygger på direktkontakter med kunderna främjar lojalitet och kundnöjdhet. Förvaltningen av fastigheterna bedrivs därför med egen personal i så stor utsträckning som möjligt. Genom att kunderna ser och möter samma lokala bovärdar i sin närmiljö skapas en känsla av personligt bemötande, tillit och trygghet. Detta bekräftas även av en tydlig uppgång i kundnöjdhet på de orter där K2A gått från extern till egen förvaltning. I dagsläget har K2A en övervägande del egen förvaltning.

Andra standardkoncept för kunder hos K2A är fri tillgång till elgrillar på innergårdarna – ett uppskattat inslag. I Linköping och Sundsvall finns så kallade "felleshus", samvarolokaler med kök som kunderna kan boka för egna sammankomster. I många studentfastigheter tillhandahåller K2A studentcaféer där studenterna kan träffas och studera tillsammans. Bolaget anlitar även studenter på plats som ansvarar för att öppna, stänga och hålla lokalerna i ordning. I Sundsvall driver K2A ett trygghetsboende för äldre och i Linköping färdigställdes under året ytterligare ett trygghetsboende med generösa ytor för socialt umgänge samt en trygghetsvärd som anordnar gemensamma aktiviteter.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Attraktiv arbetsgivare

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

Mål

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

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

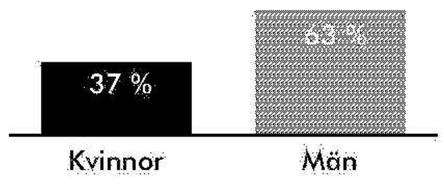
K2A:s medarbetare ska vara nöjdare än branschgenomsnittet.

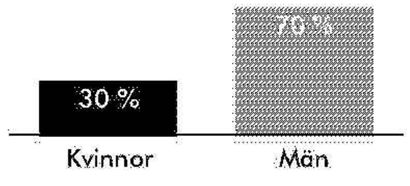
Utfall

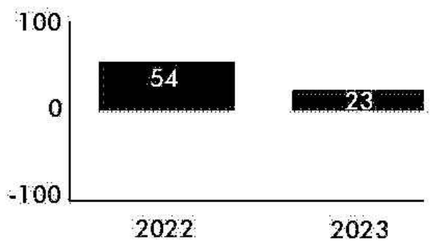
Andelen kvinnliga medarbetare på moderbolaget uppgick under 2023 till 37 procent (42).

Andelen kvinnor i ledningsgruppen under 2023 uppgick till 30 procent (30).

Under 2023 genomförde K2A för andra gången en medarbetarundersökning. Employee Net Promotor Score, eNPS, mäter hur villiga medarbetarna är att rekommendera K2A till andra. Skalan går från -100 till 100. K2A:s resultat blev 23+, vilket motsvarar mycket bra enligt eNPS:s skala.







K2A som arbetsgivare

K2A är ett entreprenöriellt bolag som präglas av högt tempo och snabba beslutsprocesser. Företagskulturen bygger på kärnvärdena kundfokus, nytänkande och långsiktighet. K2A:s kärnvärden, tillsammans med styrdokument som hållbarhetspolicy, personalpolicy, jämställdhetspolicy och uppförandekod är vägledande. I en liten organisation som K2A:s blir varje enskild medarbetares bidrag mycket betydelsefullt och att rekrytera rätt personer till denna miljö är en förutsättning för en fortsatt framgångsrik utveckling av bolaget. Medarbetare uppmuntras att våga tänka nytt och innovativt för att på ett lösningsorienterat sätt bidra till att utveckla verksamheten och skapa värde för bolagets intressenter. Det är avgörande att medarbetarnas kompetens motsvarar verksamhetens behov för att möta marknadens utmaningar. För samtliga medarbetare sker utbildningar löpande i enlighet med medarbetarens utvecklingsplan och baserat på behov. Under 2023 fick samtliga av bolagets anställda och styrelsemedlemmar möjlighet att genomgå en hållbarhetsutbildning via Sustademy. Vid årsskiftet hade 79 % klarat utbildningen.

K2A ska fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare som kan locka och behålla motiverade och kompetenta medarbetare. För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarsamtal, där individuella önskemål och behov av vidare kompetensutveckling kartläggs. Under 2023 genomfördes en ny medarbetarundersökning som stärkte bilden av att K2A är ett bolag där medarbetare trivs och är stolta att arbeta.

K2A som arbetsplats

K2A ska fortsatt erbjuda attraktiva arbetsplatser med fokus på hälsa och säkerhet. Istället för att ha ett ledningssystem för hälsa och säkerhet har K2A tillsatt en förbättringsgrupp. Förbättringsgruppen arbetar proaktivt med årliga skyddsronder på samtliga verksamhetsställen för att minimera risken för arbetsplatsolyckor och tillbud samt för att garantera att de anställda har en säker och hälsosam arbetsmiljö. Förbättringsgruppen utser skyddsombud, som representerar tjänstemän och arbetare. Anställda har möjligheten att skicka in förbättringsförslag anonymt till förbättringsgruppen. Vid allvarliga förseelser uppmanas de anställda att anmäla i visselblåsarfunktionen.

Transaktion 09222115557516321339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW



Glada vinnare på K2A:s 10-årsfirande. Från vänster: Karina Antin, hållbarhetschef, Gösta Jansson, energi- och teknikansvarig, Kevin Åslund, förvaltningsassistent och William Celsing, regionchef.

Välmående medarbetare

K2A ska erbjuda medarbetarna en arbetsmiljö som är trygg, säker och hälsosam. Såväl den psykosociala som den fysiska arbetsmiljön är viktig för att medarbetarna ska trivas. Vid de årliga medarbetarsamtalen utvärderas arbetsmiljön. Resultatet utvärderas och implementeras i kommande års handlingsplan. Som en del i arbetet för att öka trivseln finns möjlighet att delta i gemensamma aktiviteter på veckobasis samt halvårsvisa trivselaktiviteter där både styrelsemedlemmar och medarbetare har möjlighet att delta. K2A erbjuder även friskvårdsbidrag och medarbetare på moderbolaget har tillgång till privat sjukvårdsförsäkring. K2A har en förbättringsgrupp som löpande tar emot förbättringsförslag och arbetar med att förbättra arbetsmiljön. I förbättringsgruppen ingår representanter från hela organisationen. Förbättringsgruppen sammanträder kvartalsvis. Under 2023 har gruppen fortsatt med arbetet för medarbetares trivsel och fokuserat på förbättringsåtgärder från föregående års medarbetarundersökning.

Mångfald och jämlikhet

K2A ska vara en inkluderande arbetsplats där medarbetarnas olikheter värdesätts och respekteras. Inom K2A råder nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling, vilket även framgår av bolagets jämställdhetspolicy och uppförandekod. K2A har en process på plats för att hantera incidenter eller brott mot interna riktlinjer. Inga incidenter rapporterades under 2023. Under 2021 initierades en intern arbetsgrupp för mångfald och jämlikhet i syfte att driva och utveckla arbetet vidare. Under 2023 gjordes bland annat en genomlysning av bolagets processer och styrdokument för att säkerställa att bolaget arbetar i enlighet med uppsatta riktlinjer och policyer. På samma sätt som K2A arbetar med mångfald och jämlikhet ställs även krav på att leverantörer och underentreprenörer tar ansvar för detta i sina organisationer. Vid tecknande av avtal åtar sig samtliga leverantörer att följa K2A:s leverantörskod. Under 2023 har det inte rapporterats några incidenter kopplat till negativ social påverkan i leverantörskedjan.

Koncernen har en jämställdhetsplan till stöd för arbetet med att främja lika villkor på arbetsplatsen. Andelen kvinnor inom moderbolaget uppgick 2023 till 37 procent (42).

Organisation och medarbetare

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Intressentdialog

Utvecklingen inom fastighetsbranschen går snabbt, vilket ställer höga krav på anpassningsförmåga och flexibilitet. I syfte att utveckla och förbättra K2A:s interna arbete och externa erbjudande har det genomförts en väsentlighetsanalys som fångar upp bolagets intressenters förväntningar. Den genomgripande intressentdialog som utfördes 2022 kompletterades under 2023 för att få med risker och möjligheter vid klimatförändringar, i enlighet med CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Tidigare enkät kompletterades med svarsalternativ avseende klimatrisker och -möjligheter, både ur ett ekologiskt och finansiellt perspektiv. På så sätt kunde dessa risker och möjligheter tas med i den dubbla väsentlighetsanalysen.

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

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Den uppdaterade intressentdialogen för 2023 lyfte fram följande aspekter som de största finansiella riskerna:

- Energiförsörjning
- Resursflöden
- Resurseffektivitet
- Vattenanvändning
- Arbetsmiljövillkor

Vidare lyftes nedan aspekter som de med störst finansiell möjlighet:

- Anpassning till klimatförändringar
- Energi
- Resursflöden
- Resurseffektivitet
- Arbetsmiljövillkor
- Balans mellan arbete och fritid
- Exploatering av mark

I den uppdaterade intressentdialogen framgår det tydligt att flera klimataspekter ses som både en potentiell risk och möjlighet.

Väsentliga aspekter (primär intressentgrupp)

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

Väsentlighetsanalys

I väsentlighetsanalysen framtagen 2022 viktas K2A:s väsentliga hållbarhetsaspekter mot de aspekter som identifierats som viktiga för bolagets intressentgrupper och utgör en grund för hur bolagets utvecklingsinsatser prioriteras.

En ny väsentlighetsanalys genomfördes under 2023 i enlighet med CSRD. Denna kommer att presenteras i samband med redovisning enligt nya direktivet.

Tidigare väsentlighetsanalys visar att K2A:s väsentliga aspekter är i linje med de som identifierats hos intressentgrupperna. Baserat på bolagsstrategi och intressentdialoger har de väsentliga frågorna kategoriserats i fyra fokusområden. Samtliga fokusområden utgör K2A:s strategiska hållbarhetsområden och framgår med detaljbeskrivningar på sida 41-42:

Hållbar planet

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

Hållbara bostäder

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

Attraktiv arbetsgivare

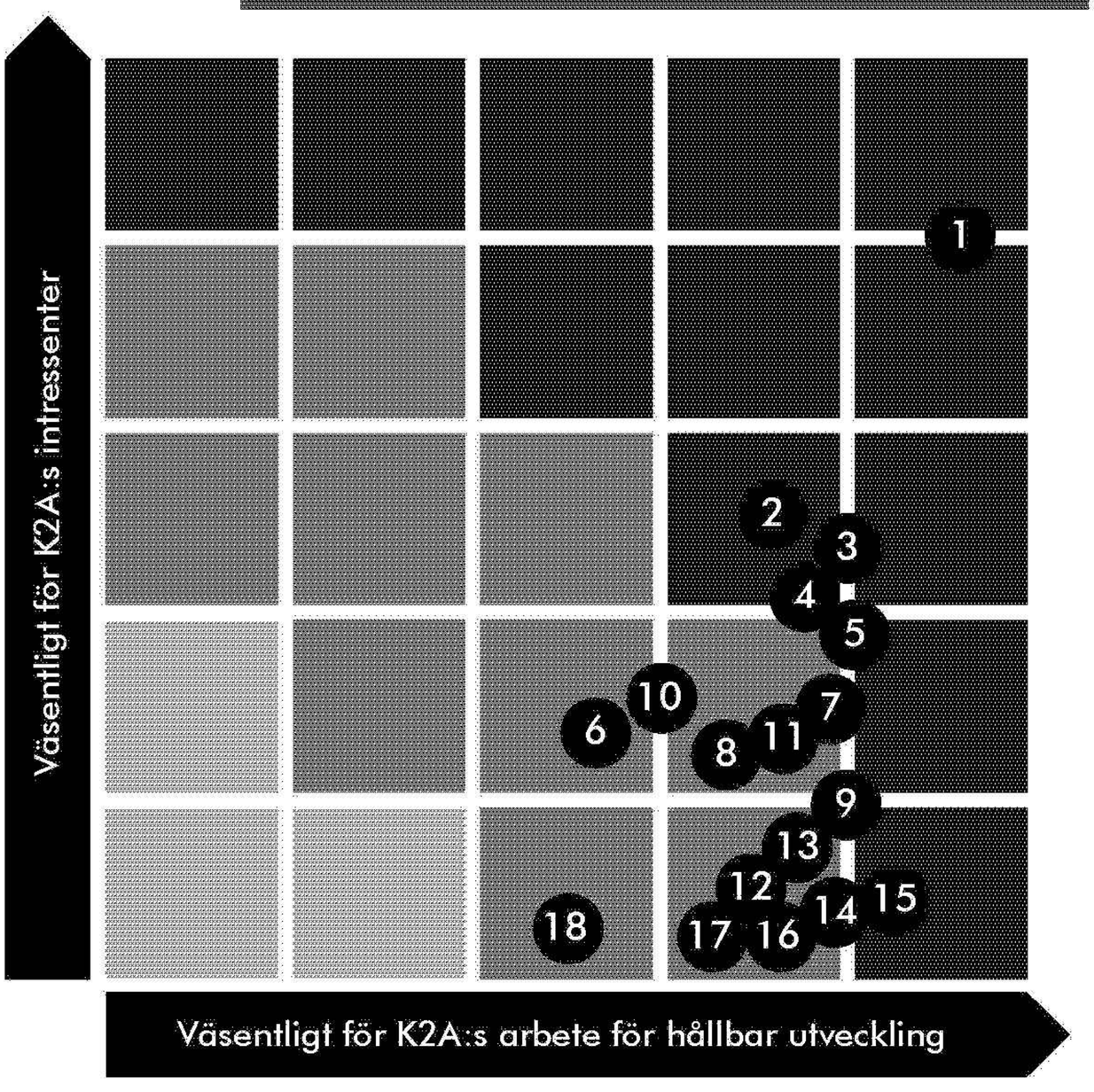
Beskriver hur K2A arbetar för en inspirerande, jämlik arbetsmiljö med en företagskultur där medarbetare har möjlighet att utnyttja sin fulla potential.

Ansvarsfulla och lönsamma affärer

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

Koppling till GRI-standard

För hänvisning till hur identifierade väsentliga aspekter relaterar till K2A:s strategi och styrning, se hänvisning till aktuella upplysningar i GRI-index, sida 136-138.



Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

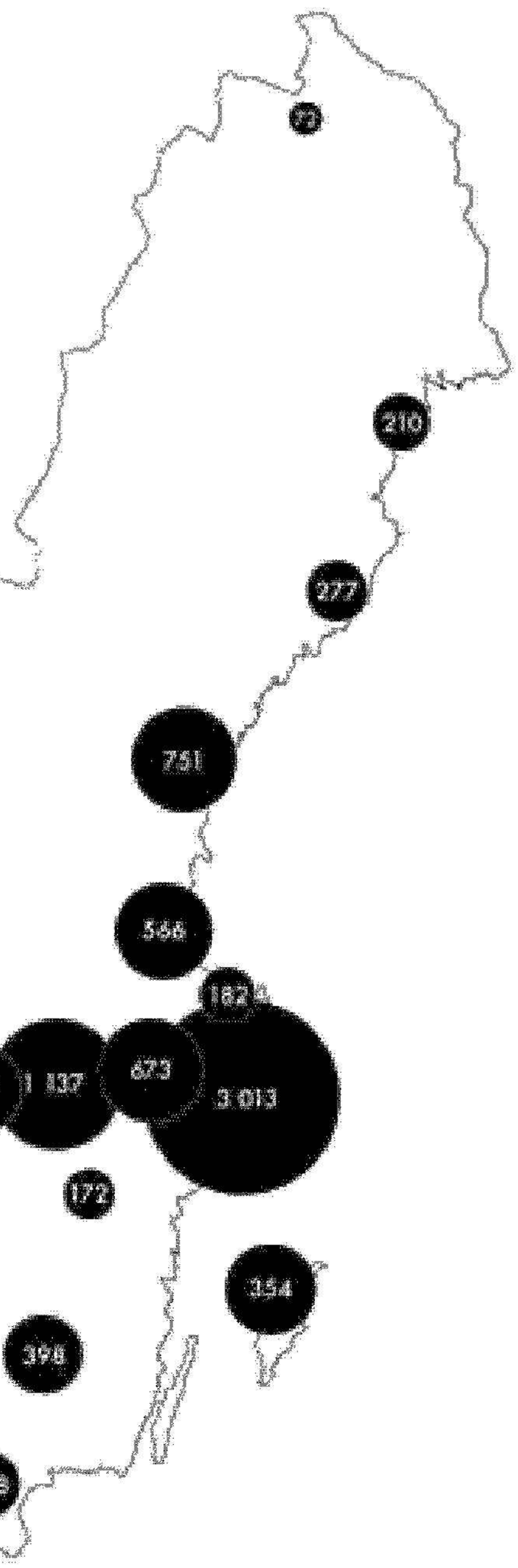


Fastighets- och projektportfölj

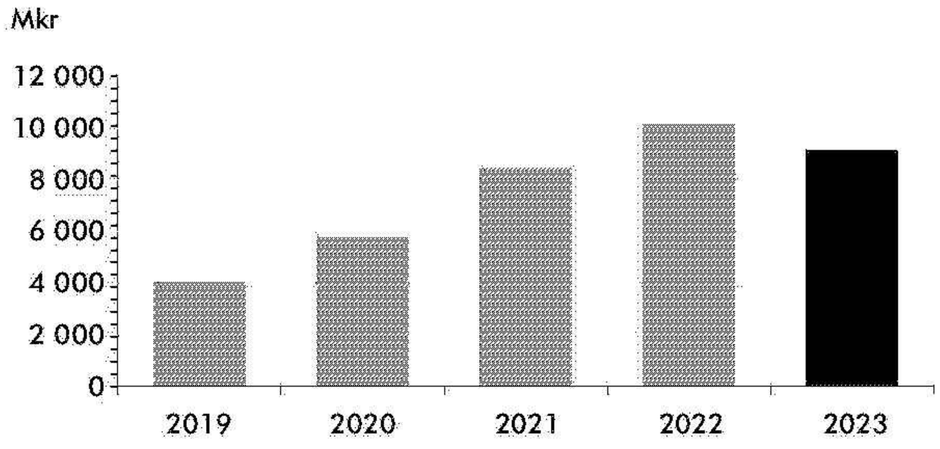
Bostäder och samhällsfastigheter på utvalda orter

K2A:s verksamhet med förvaltningsfastigheter och projekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Förvaltningsobjekten med totalt 5 159 bostäder omfattade vid årets slut en uthyrbar yta om 187 060 kvm, varav 161 732 kvm utgjorde bostäder. Utöver det förfogar K2A över en byggrättsportfölj som möjliggör utveckling av 3 871 bostäder motsvarande cirka 144 000 kvm uthyrbar bostadsyta, samt samhällsfastigheter med en uthyrbar yta om cirka 33 000 kvm. K2A:s framtida fastighetsutveckling har ett särskilt fokus på Stockholmsregionen, där bolaget har en majoritet av sina byggrätter – totalt 2 269 stycken.

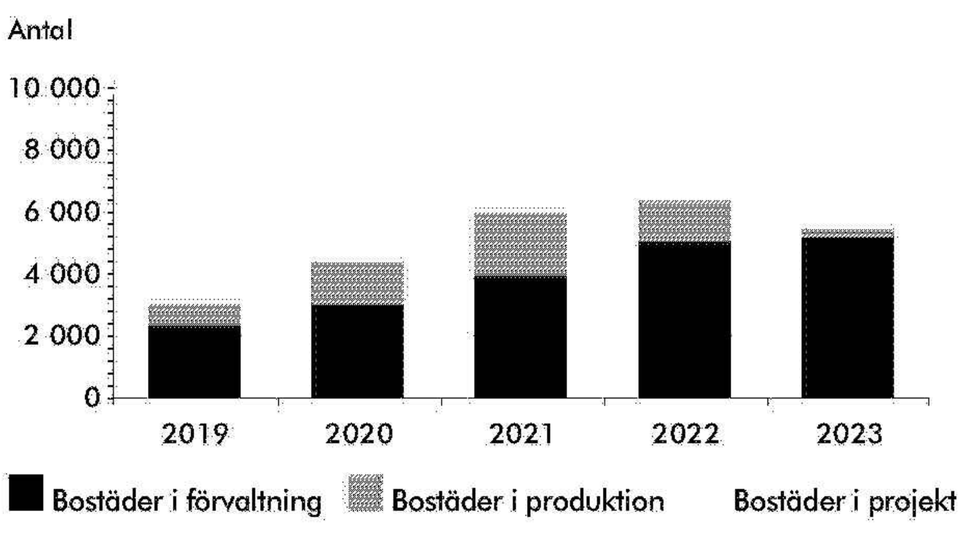
K2A utvecklar och erbjuder främst två bostadskategorier – yteffektiva hyresbostäder och studentbostäder. Bolagets hyres- och studentbostäder utvecklas i samverkan med berörda kommuner på efterfrågade lägen med bra kommunikationer samt närhet till service och högskole- och universitetsområden. K2A har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



Fastighetsvärde



Antal bostäder



Transaktion 09222115557516521339 Signerat J*, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Långsiktigt ägande förutsätter hög kvalitet och hållbarhet

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

Tillväxt genom fastighetsutveckling

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

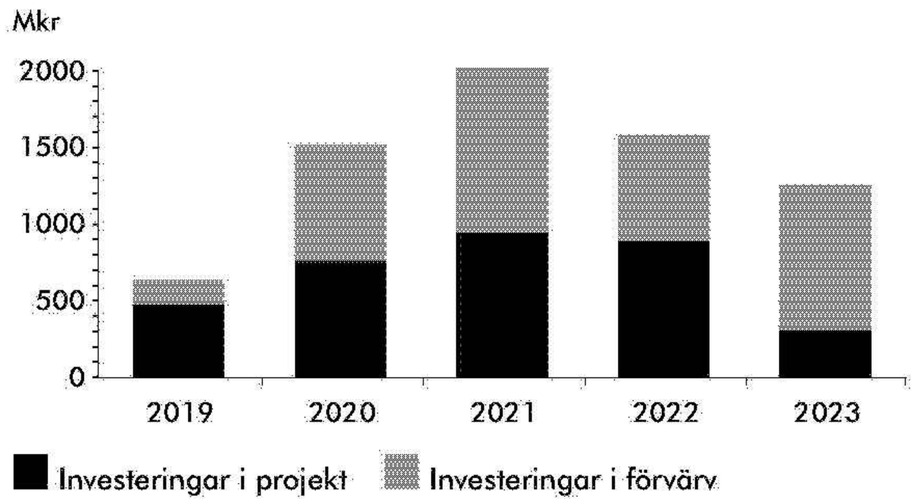
Försäljningar

K2A har under 2023 genomfört försäljningar av totalt elva fastigheter för att anpassa balansräkningen till en miljö med högre räntenivåer och för att frigöra finansieringsutrymme för fortsatt tillväxt. Försäljningarna genomfördes till i genomsnitt 99,9 procent av bokfört värde. På rådande marknad får det ses som ett tydligt styrkebesked som visar värdet av att ha moderna och miljöcertifierade bostäder med hög kvalitet i bra lägen, vilket är vad K2A:s fastighetsportfölj består av.

Investeringar

K2A färdigställde under 2023 nio projekt med sammanlagt 1 059 bostäder. K2A:s investeringar under året uppgick till 1 276 Mkr i fastigheter, varav 972 Mkr avser förvärv och 304 Mkr avser projektutveckling. I inledningen av 2024 har K2A slutfört all pågående produktion. Terminsaffären avseende Norrtälje Rödalen 1 planeras att tillträdas den 1 juli 2024.

Investeringar i egen projektutveckling samt förvärv

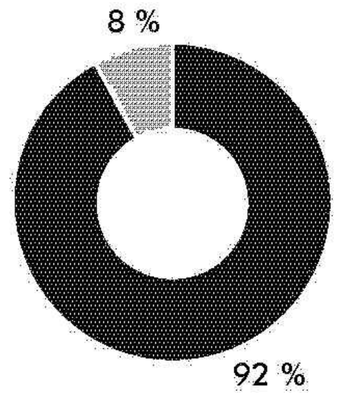


Investeringarnas klimatpåverkan

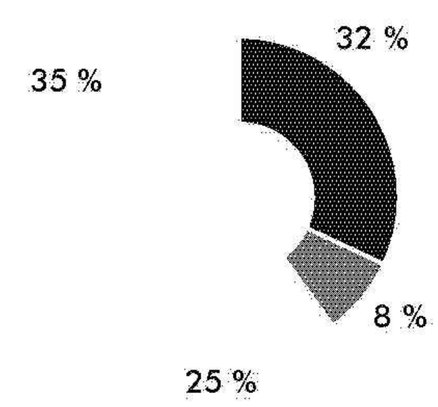
I diagrammen nedan redovisas K2A:s investeringar utifrån klimatpåverkan. Klassificeringen, som baseras på K2A:s gröna ramverk och som harmoniserar med Ciceros ramverk, syftar till att ge investerare en transparent redovisning av intäktsströmmar och investeringar för att kunna bedöma hur K2A:s verksamhet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

Investeringar 2023

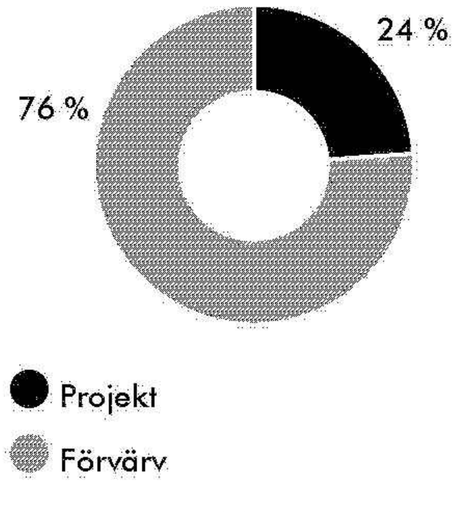
Fördelning enligt ramverk för gröna aktier



Fördelning enligt CICERO Shades of Green[1]



Fördelning projekt och förvärv



1) https://www.spglobal.com/ratings/en/products-benefits/products/second-party-opinions

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

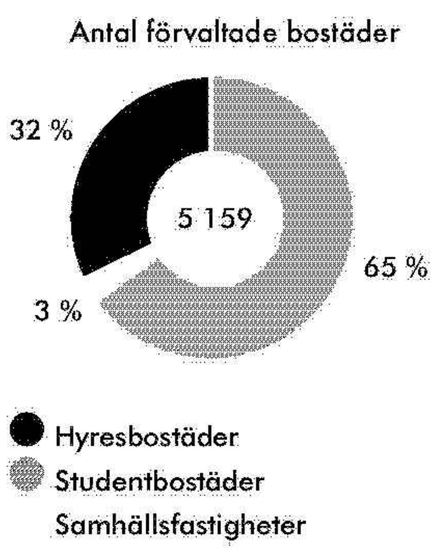
Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt i sammandrag 31 december 2023

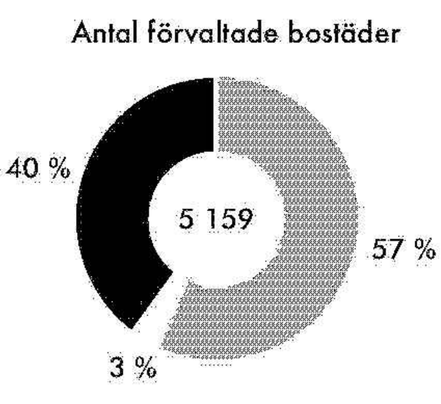
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighets-kostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 657	69 295	3 077	3 416	47 197	177	2 451	41	560	134	1 851
Studentbostäder	3 334	76 515	5 401	3 761	45 912	228	2 789	53	650	169	2 061
Samhällsfastigheter	168	15 922	16 850	987	30 111	69	2 119	10	300	60	1 819
Summa/genomsnitt	**5 159**	**161 732**	**25 328**	**8 163**	**43 641**	**475**	**2 541**	**104**	**554**	**362**	**1 937**

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighets-kostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	2 078	70 503	5 885	4 091	53 561	217	2 841	42	547	172	2 248
Universitets- och högskoleorter	2 923	80 785	11 293	3 605	39 153	222	2 406	55	599	161	1 745
Övriga orter	158	10 444	8 150	467	25 116	37	1 977	7	359	30	1 609
Summa/genomsnitt	**5 159**	**161 732**	**25 328**	**8 163**	**43 641**	**475**	**2 541**	**104**	**554**	**362**	**1 937**

Förvaltningsobjekt per kategori



Förvaltningsobjekt per geografi



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

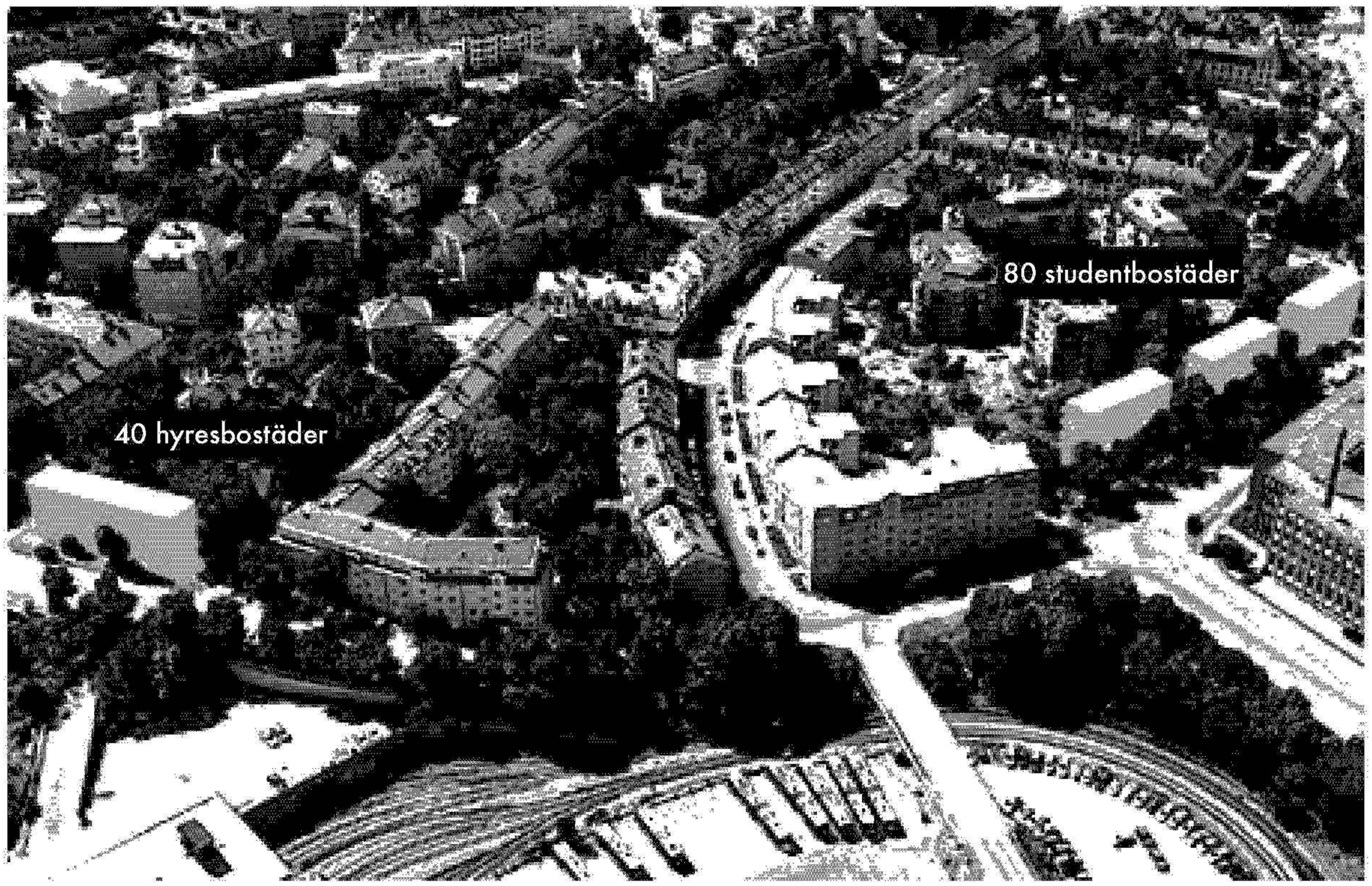
Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt	Kategori[1]	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostäder, st	Hyresvärde, Mkr
Enköping Bredsand 1:282	Sa	2023	880	–	2,5
Enköping Bredsand 1:353	H	2020	2 342	34	4,4
Enköping Centrum 15:7	Sa	2017	680	6	1,7
Enköping Galgvreten 3:7, 3:8	H	2016/2019	4 060	140	10,4
Enköping Gånsta 2:106	H	2019	4 560	80	9,8
Enköping Nynäs 1:8	Sa	2018	441	6	1,7
Flen Ripan 2	Sa	2020	500	6	1,7
Gotland Visby Järnvägen 6-7	St	1997/1999	4 238	161	9,3
Gotland Visby Korpralen 1	St	2022	1 850	74	5,9
Gotland Visby Rekylen 1	St	2000	838	43	2,0
Gävle Andersberg 17:42	Sa	2014	448	6	1,6
Gävle Kungsbäck 2:21	St	2015	2 024	95	5,7
Gävle Kungsbäck 2:26, 2:29	St	2020/2021	7 243	265	20,2
Gävle Olsbacka 50:6	St	998/2017	4 754	200	12,4
Haninge Kolartorp 1:296	H	2016	5 753	123	16,1
Haninge Kolartorp 1:365, 1:371, 1:8	H	2018	7 945	185	23,6
Haninge Kolartorp 1:47, 1:372, 1:373	H	2020	5 885	154	18,4
Heby Lilla Ramsjö 1:12	Sa	2019	462	6	1,7
Hässleholm Hantverkaren 5	Sa	2000/2015	3 217	29	2,2
Hässleholm Mästaren 1, 6	Sa	1930/2003/2015	1 330	9	0,9
Hässleholm Möbelfabriken 8	Sa	1992/2015	850	6	0,6
Järfälla Barkarby 2:60	St, Sa	2022	6 317	205	24,4
Karlstad Harklövern 1	St	2021	1 058	46	2,9
Karlstad Kronokassören 3	St	2017	2 635	122	7,2
Karlstad Ukulelen 1	St	2016	5 294	248	13,7
Katrineholm Ratten 2	Sa	2020	493	6	1,9
Kiruna Jägarskolan 8:6	St	2017	1 646	72	5,8
Kiruna Kiruna 1:304-305, 1:307-309	Sa	2000	8 038	–	15,0
Linköping Intervallet 7-9	St, Sa	2023	3 169	112	9,9
Luleå Glidet 1	H	2023	4 660	95	8,8
Luleå Vallan 1	H	2023	5 424	115	10,6
Lund Helgonagården 5:12	St	2010/2017/2020	1 136	40	3,5
Lund Näcken 1	H	2023	3 580	98	8,3
Lund Parasollet 1	St	2019	2 564	120	7,8
Motala Lilla Berg 1:4-5	Sa	2022	505	6	1,9
Nyköping Nälberga 1:250	Sa	2020	500	6	1,7
Nyköping Svarvaren 10	Sa	2020	486	6	1,7
Oxelösund Boken 6	Sa	2021	445	6	1,7
Oxelösund Körsbäret 1	Sa	2023	455	6	1,8
Partille Ugglum 14:217	Sa	2015	572	6	2,0
Ronneby Svenstorp 20:5	Sa	2021	505	6	1,7
Stockholm Isaberg 1	FP	1971	1 572	–	2,9
Stockholm Kopiepennan 1	St	2017	1 610	60	6,0
Stockholm Skutkrossen 16	FP	1967	384	–	0,5
Stockholm Utvecklingsfastigheter	FP	–	750	5	1,7
Strängnäs Engel 2	Sa	2019	485	6	1,7
Strängnäs Laven 20	Sa	2018	470	6	1,4
Strängnäs Norra Skogen 1:12	Sa	2018	470	6	1,5
Sundsvall Förrådet 4, 9	St	2022	5 435	238	15,5
Sundsvall Grönborg 6	St	1998/2009	2 837	80	4,8
Sundsvall Sidsjöhöjden 14	H	1942/2021	5 366	90	10,0
Sundsvall Sidsjöhöjden 4	Sa	1942/2015	7 932	–	11,8
Södertälje Måsnaryd 1:4	Sa	2017	532	6	1,7
Täby Röksvampen 1	Sa	2021	726	6	2,3
Umeå Roten 1	St	2016	6 175	277	17,2
Uppsala Luthagen 18:3	Sa	2020	510	6	1,9
Uppsala Vaksala-Lund 28:2, 29:1	Sa	2014	840	10	3,3
Västerås Forntiden 2	H	2023	6 784	155	17,0
Växjö Diskussen 2	H	2023	6 949	185	18,8
Växjö Hortonomen 1	St	2022	2 640	100	6,8
Växjö Slottsstaden 4	St	2005	3 829	113	7,0
Örebro Bottenhavet 21	St	1968/2020	7 239	352	18,8
Örebro Glidplanet 5	H	2018	3 910	88	9,6
Örebro Oreganon 1	St	2017/2018	6 635	306	20,1
Örebro Startbanan 3	H	2022	3 198	115	8,2
Summa			**187 060**	**5 159**	**475,3**

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW



Under det fjärde kvartalet 2023 tilldelades K2A två markanvisningar i Midsommarkransen i södra Stockholm genom direktanvisning. Markanvisningarna ligger ett par minuters promenadavstånd från tunnelbanestationen Midsommarkransen och omfattar tillsammans 80 studentlägenheter och 40 hyreslägenheter.



Under 2024 planerar K2A byggstarta Slakthusområdet. Kvarteret som ligger intill Avicii Arena och TELE2 Arena i Stockholm kommer bestå av en idrottshall, 247 student- och forskarbostäder samt en förskola.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Pågående projekt

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

Pågående projekt i produktion

Totalt hade K2A 253 bostäder i produktion per 31 december 2023, vilket motsvarar 6,5 procent av hela projektportföljen om totalt 3 871 bostäder. Under juni 2022 fattade K2A beslut att pausa produktionen i de egna fabrikerna och skjuta upp byggstarter till följd av ett svårbedömt marknadsläge på grund av kriget i Ukraina och osäker tillgång till vissa insatsvaror. I och med detta beslutade K2A att senarelägga bolagets operationella tillväxtmål om 10 000 bostäder under förvaltning, som tidigare var avsett att uppnås under 2025. Under 2023 byggstartades inga nya projekt. Oavsett om K2A utvecklar fastigheten i egen regi eller med stöd av tredje part ställs höga krav på standard, långsiktighet och hållbarhet.

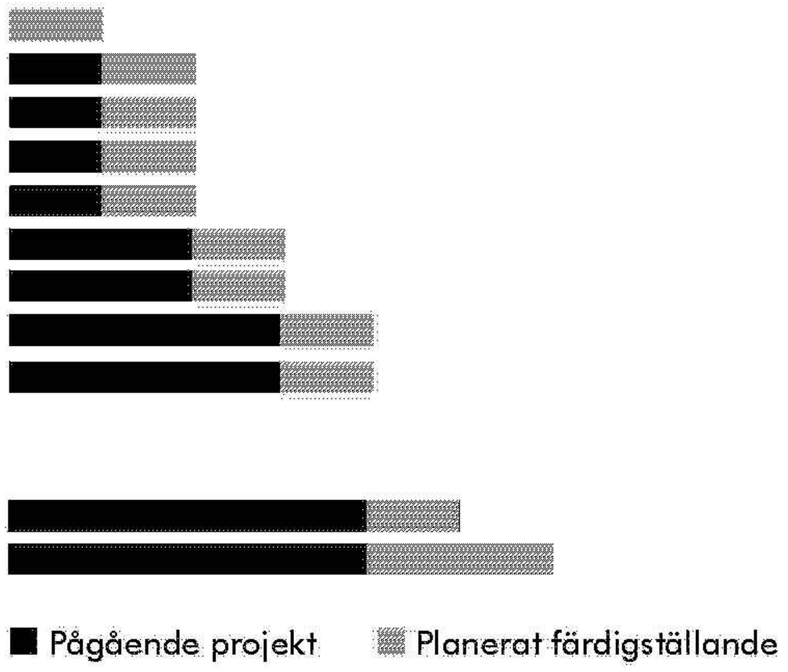
Färdigställande av projekt

Under 2023 färdigställdes totalt nio projekt med sammanlagt 1 059 bostäder. Av de färdigställda projekten utvecklades fyra projekt med sammanlagt 550 bostäder i egen regi – varav 283 bostäder uppfördes av K2A Trähus och 267 uppfördes genom totalentreprenad. Fem projekt med sammanlagt 509 bostäder avsåg tillträde av terminsaffärer.

Under första kvartalet färdigställdes Enköping Bredsand. Under andra kvartalet färdigställdes Västerås Forntiden, Luleå Glidet, Lund Näcken och Umeå Äppellunden. Under tredje kvartalet färdigställdes Växjö Diskusen och Linköping Intervallet. Under fjärde kvartalet färdigställdes Uppsala Sala Backe (avyttrades med frånträde i december 2023)* och Luleå Vallan.

Projekttidplan

Fastighet / projekt	Kommun	Antal bostäder	Hyresvärde Mkr	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4
Färdigställda projekt under 2023															
Bredsand förskola	Enköping	–	2,5												
Galaxen	Västerås	155	17,0												
Skrinet	Luleå	95	8,8												
Sirenen	Lund	98	8,3												
Äppellunden	Umeå	83	7,4												
Diskusen	Växjö	185	18,8												
Generatorn	Linköping	112	9,9												
Sala backe 50:1 & 2*	Uppsala	216	21,8												
Spiran	Luleå	115	10,6												
Pågående projekt i produktion															
Planeten	Västerås	62	5,1												
Magasinet	Norrtälje	191	23,1												



Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

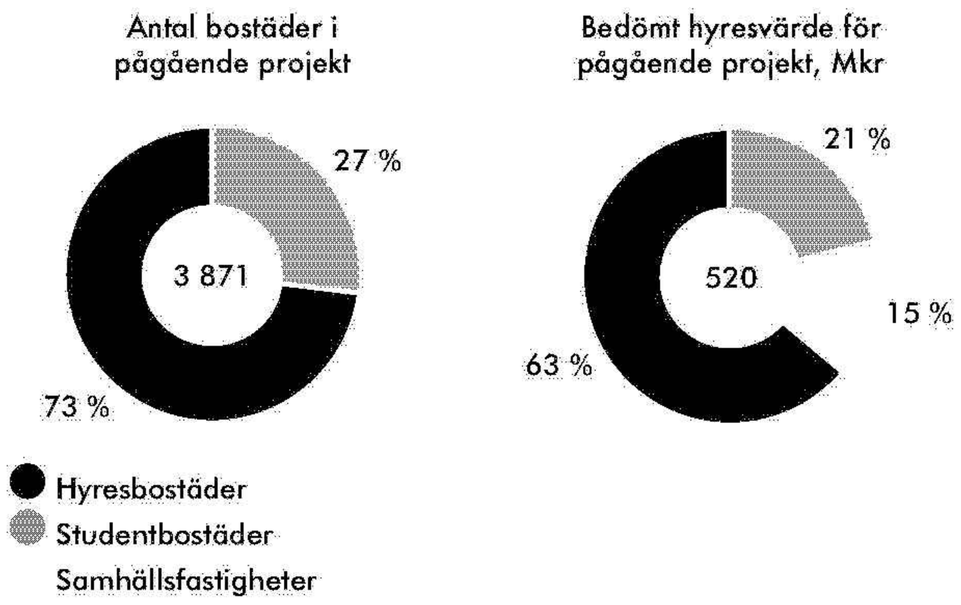
Total projektportfölj

Utöver projekten i produktion förfogar K2A över byggrätter som möjliggör utveckling av ytterligare 3 618 bostäder och samhällsfastigheter. Dessa pågående projekt befinner sig i olika faser – från detaljplaneprocesser till projektplanering inför byggstart. Tillsammans med projekten i produktion utgör dessa projekt K2A:s totala projektportfölj.

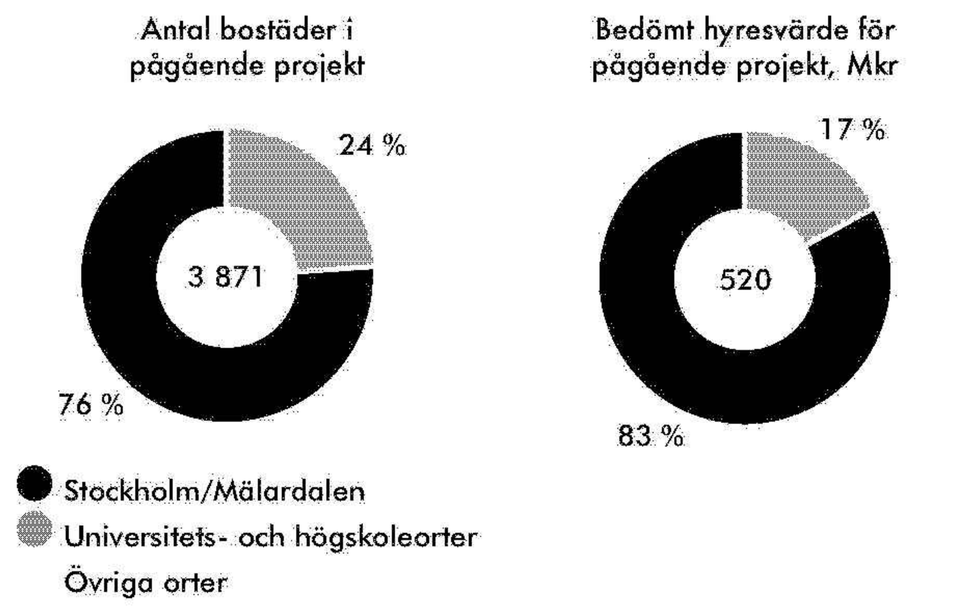
Den totala projektportföljen omfattar därmed totalt 3 871 bostäder med en planerad uthyrbar yta om 143 708 kvm, samt lokaler och samhällsfastigheter med 32 641 kvm uthyrbar yta.

Under 2023 har pågående projekt minskat med 994 bostäder. Aktiviteter som minskat antalet bostäder i pågående projekt innefattar färdigställande av 1 059 bostäder samt, som en följd av skiftat fokus, har K2A avstått eller sålt 265 bostadsbyggrätter i regionstäder. Aktiviteter som ökat antalet pågående projekt består av 120 tillkommande bostadsbyggrätter i Stockholm samt uppdateringar i existerande projekt vilket resulterat i en utökning om netto 210 byggrätter.

Pågående projekt per kategori



Pågående projekt uppdelat geografiskt



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



Planeten i Västerås består av 62 hyresbostäder och färdigställs under första kvartalet 2024. Fastigheten är byggd av svenskt certifierat trä och miljöcertifierad med Svanen.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat J*, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Pågående projekt

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori[1]	Status[2]	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Planeten	Västerås	H		2, 2021	1, 2024	2 463	62	5,2
Magasinet	Norrtälje	H		1, 2022	2, 2024	10 758	191	23,1
Summa						**13 248**	**253**	**28,3**
Övriga pågående projekt i prioriterade områden								
Perrongen	Stockholm	St	6	2024	2026	6 562	247	
Slakthus förskola	Stockholm	Sa	6	2024	2026	1 230	–	
Slakthushallen	Stockholm	Sa	6	2024	2026	2 130	–	
Trätornet	Stockholm	H	5	2025	2027	4 170	115	
Stinsen	Nynäshamn	H	3	2025	2027	6 414	180	
Havet	Örebro	St	6	2025	2027	1 024	36	
Korpralen	Gotland	St	2	2025	2027	1 672	76	
Åkroken	Sundsvall	St	6	2025	2027	1 892	86	
Sandstugan	Stockholm	H	3	2026	2028	4 149	120	
Kärnhuset	Stockholm	St	5	2026	2028	1 958	89	
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2026	2028	4 400	200	
Juliana	Västerås	St	6	2026	2028	990	45	
Skogsliden	Stockholm	H	5	2027	2029	3 425	92	
Verkstan	Stockholm	H	1	2027	2029	2 780	80	
Båtvarvet	Stockholm	H	1	2027	2029	3 400	95	
Oxläggen	Stockholm	St	2	2027	2029	1 100	40	
Kastanjen	Stockholm	St	2	2027	2029	2 140	80	
Imperiet	Stockholm	H	2	2027	2030	7 000	188	
Ateljén	Stockholm	H	2	2030	2032	5 935	152	
Summa						**62 371**	**1 921**	
Övriga pågående projekt								
Baronen	Sundsvall	H	6	2026	2028	7 071	187	
Förseglet	Västerås	H	6	2026	2028	5 420	145	
Brinken, etapp 1	Borås	H	4	2026	2028	7 639	201	
Ekersvägen	Örebro	H	3	2026	2028	10 500	240	
Harklövern, etapp 2	Karlstad	H	6	2026	2028	3 128	81	
Lugnet	Sundsvall	H	6	2027	2029	2 558	70	
Brinken, etapp 2	Borås	H	2	2028	2030	9 894	213	
Summa						**46 210**	**1 137**	
Totalt						**121 829**	**3 311**	
Samägda projekt, antal bostäder, yta samt hyresvärde hänförligt till K2A								
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2024	2030	23 520	400	
Ångpannan (projekt i priorierat område)	Västerås	Sa	6	2024	2027	23 150	–	
Torget	Uppsala	St	4	2025	2027	7 850	160	
Summa						**54 520**	**560**	
Totalt per balansdagen						**176 349**	**3 871**	

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

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Urval av färdigställda projekt 2023



Luleå Skrinet
95 hyresbostäder

Skrinet ligger i utvecklingsområdet Kronan, där boende erbjuds ett centrumnära läge med naturen runt knuten. Här erbjuds totalt 95 hyreslägenheter om 1-3 rum och kök, med underliggande garage. K2A förvärvade fastigheten från Lerstenen som finansierat, byggt och färdigställt projektet i dess helhet. Tillträde skedde under andra kvartalet 2023. Total uthyrbar yta uppgår till 3 736 kvm med ett hyresvärde om 7,8 Mkr. Fastigheten är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver och uppnår miljöklassen ljusgrön enligt K2A:s gröna ramverk.



Västerås Galaxen
155 hyresbostäder

Under 2023 färdigställdes Galaxen i Västerås med totalt 155 hyresbostäder och fyra lokaler. Galaxen ligger fyra kilometer från Västerås centrum med goda rekreationsmöjligheteter. Total uthyrbar yta uppgår till 6 784 kvm med ett hyresvärde om 17,0 Mkr. Projektet har miljöcertifierats enligt Svanen och uppnår den högsta miljöklassen mörkgrön enligt K2A:s gröna ramverk.



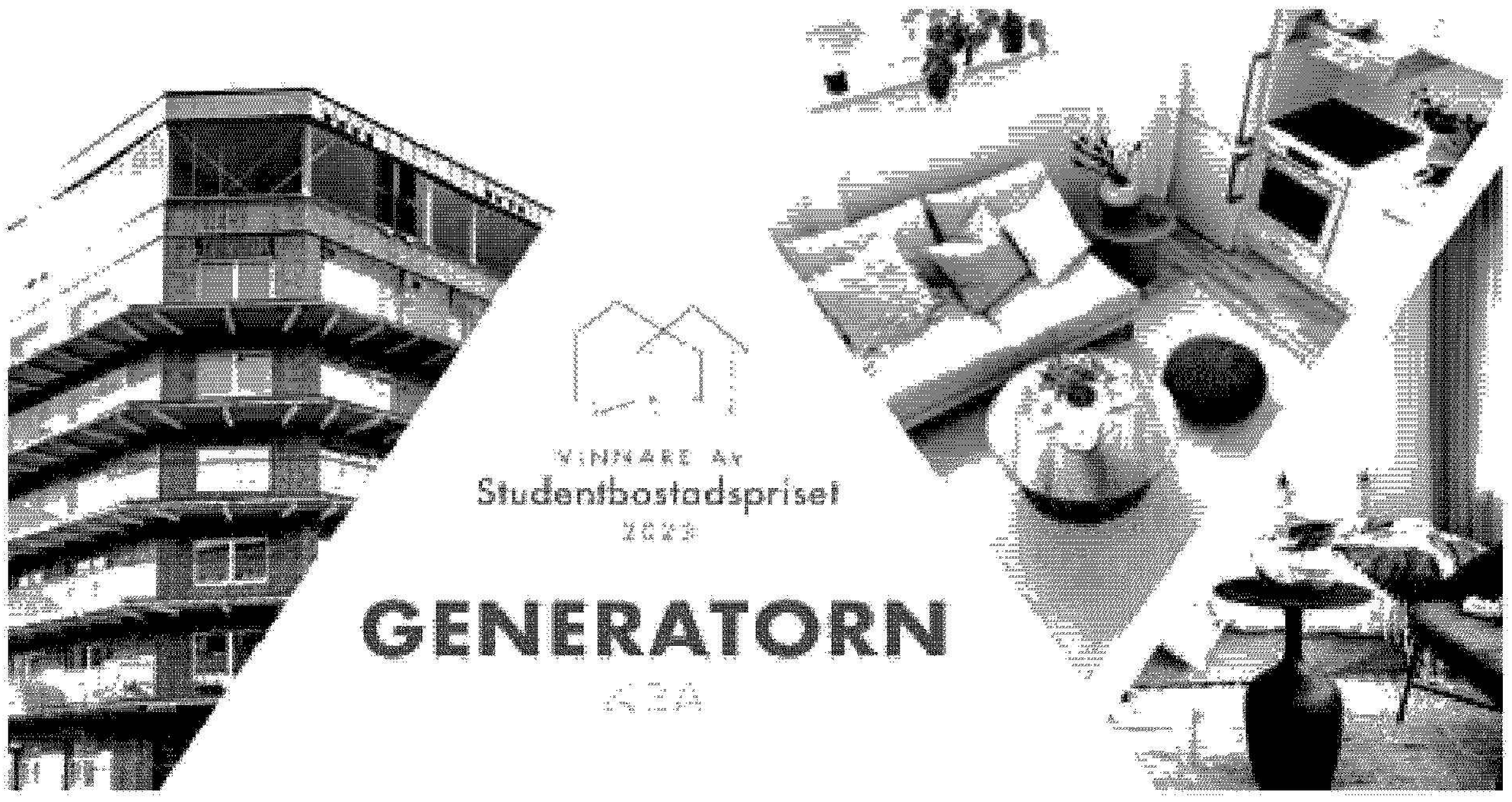
Växjö Diskusen
185 hyresbostäder

I tredje kvartalet 2023 färdigställdes fastigheten Diskusen 2 i Arenastaden i Växjö, två kilometer från centrala Växjö. I Arenastaden växer Växjös nästa centrum för idrott och kultur fram. Projektet består av 185 hyresbostäder. Total uthyrbar yta uppgår till 6 949 kvm med ett hyresvärde om 19,7 Mkr. Fastigheten är Svanencertifierad och uppnår den högsta miljöklassen mörkgrön enligt K2A:s gröna ramverk.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Sveriges bästa studentbostäder

De bästa studentbostäderna som färdigställdes under 2023 tillhör K2A. Det stod klart i januari 2024 när Studentbostadsprisets jury utsåg K2A:s studentboende Generatorn i Linköping till 2023 års prisvinnare. Generatorn är inte bara unikt som studentboende, utan huset även troligtvis det största plusenergihus i trä som byggts i Sverige.



Här finns 112 nybyggda lägenheter, 90 studentbostäder och 22 trygghetsbostäder, tillsammans med flera olika gemensamhetsytor – bland annat på den vackert inglasade toppvåningen. I motiveringen till K2A:s vinst betonades byggnadens särskilda miljömässiga hållbarhet, men också det arkitektoniska uttrycket samt hur lägenheterna anpassats efter studenternas behov och önskemål. Spridd, Secretary och Septembre är de arkitektkontor som varit med och ritat Generatorn.

Studentbostadspriset delas ut av branschorganisationen Studentbostadsföretagen. Priset tilldelas ett studentbostadsprojekt som genom innovation, hållbarhet och utformning möter kundgruppens behov och stärker högre utbildning. Det är tredje året priset delas ut och K2A har som enda bolag varit nominerade varje år. Under samma period har inget annat bolag fått mer än en nominering.



Luftseglaren, Järfälla
Nominerat 2022



Hinderbanan, Gävle
Nominerat 2021

Bostäder i attraktiva lägen på växande orter

I många kommuner i Sverige är bristen på hyresbostäder stor till följd av urbanisering och befolkningstillväxt. K2A utvecklar sitt fastighetsbestånd på orter där efterfrågan är hög oavsett konjunkturläge.

Vid utgången av 2023 förvaltade K2A sammanlagt 5 159 bostäder i 27 kommuner jämfört med 5 012 bostäder föregående år. Samtidigt hade bolaget 3 871 byggrätter för framtida utveckling i 19 kommuner. På tre av orterna hade K2A samägda projekt med andra bostadsutvecklare. Totalt hade bolaget 9 030 (9 877) bostäder i förvaltning eller i pågående projekt.

K2A:s bostäder finns i attraktiva lägen

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

Expansion via markanvisningar och förvärv

K2A erhåller ofta mark för bostadsproduktion via kommunal markanvisning. Bolaget har etablerat goda kontakter med företrädare för utvalda kommuner, vilket skapar möjligheter till förtroendefull samverkan för att bygga och erbjuda fler bostäder till kommuninvånarna. Möjligheterna att få fram mark till bostadsändamål varierar dock mycket mellan olika kommuner liksom tiderna för planprocesserna.
K2A har under 2023 erhållit två markanvisningar som innebär att projektportföljen tillförts projekt med byggrätter för utveckling av 120 bostäder. Stockholm är K2A:s viktigaste marknad. Av de 3 871 byggrätter som K2A förfogar över finns idag 2 269 i Stockholmsregionen Det innebär att mer än hälften av K2A:s byggrätter finns i Stockholmsregionen.

Konkurrensmässiga fördelar

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

Bostadsmarknaden

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

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

Drivkrafter på bostadsmarknaden

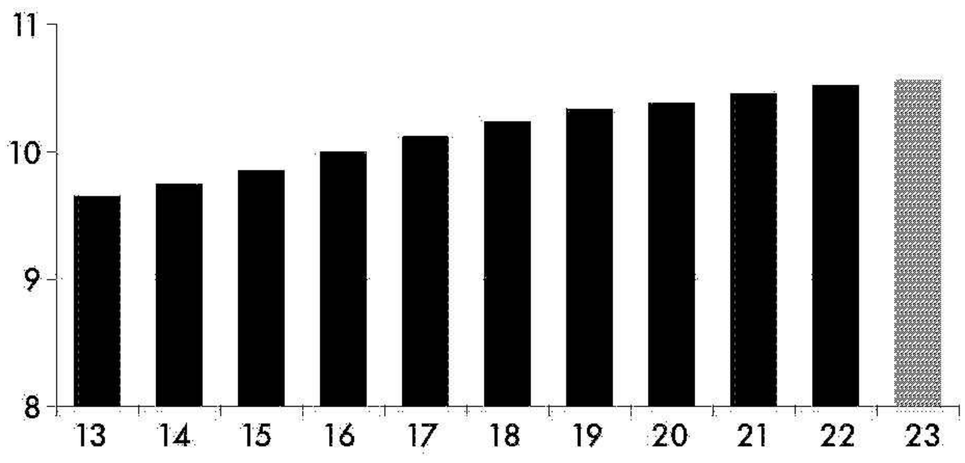
En välfungerande bostadsmarknad för hyresbostäder förutsätter flera faktorer såsom:

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

Stark befolkningstillväxt

Sveriges befolkning har ökat kraftigt under det senaste decenniet från 9,6 till 10,6 miljoner invånare, vilket motsvarar en genomsnittlig tillväxtökning om strax under en procent per år. Sveriges befolkning ökade under 2023 med 0,3 procent

Befolkningsmängd, antal miljoner invånare



Transaktion 09222115557516521339 Signerat J*, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW



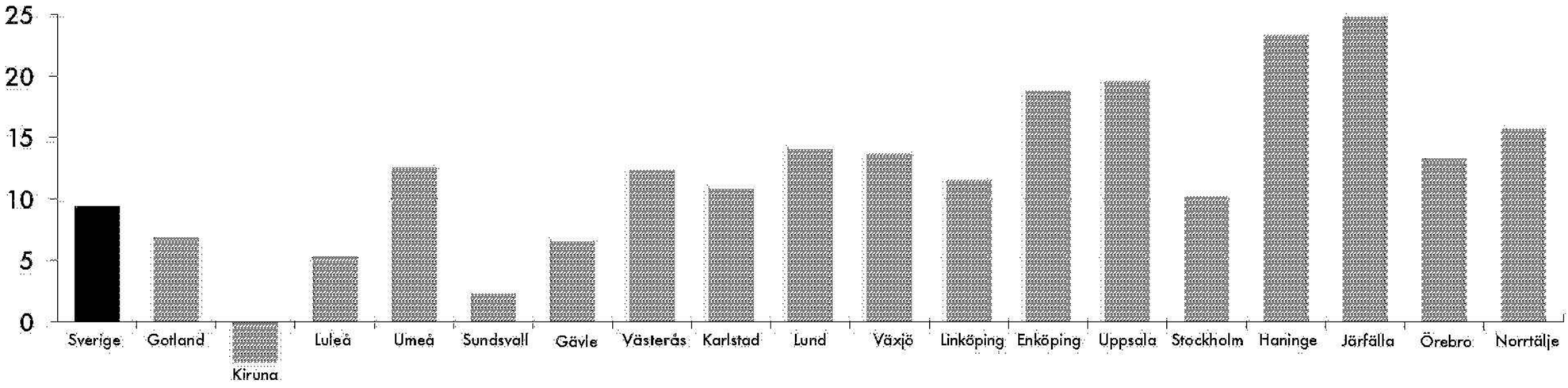
I livfulla Arenastaden, beläget cirka 2 kilometer väster om Växjö centralstation har K2A byggt 185 Svanenmärkta hyresbostäder. Husen färdigställdes och flyttades in under det tredje kvartalet 2023.

Befolkningstillväxt per kommun

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

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

Befolkningsökning per kommun 10 år, procent



Behov, utbud och efterfrågan

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i orter med stark arbetsmarknad. 2023 stod över 800 000 personer i kö hos Bostadsförmedlingen i Stockholm för att få en hyresbostad. Den genomsnittliga kötiden för en vanlig hyresrätt var nio år. Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät (2023) visar att det råder underskott på bostäder i 180 av landets 290 kommuner.

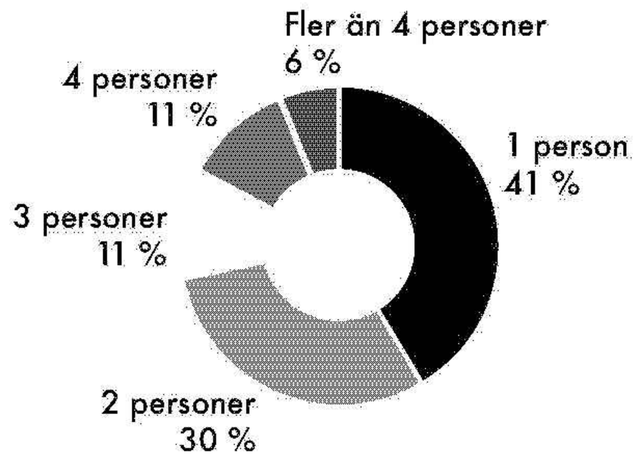
Många personer i Sverige lever ensamma eller i mindre familjekonstellationer, vilket innebär att det finns en stor efterfrågan på mindre bostäder. De senaste årens stora invandring har ytterligare ökat efterfrågan i detta bostadssegment. Gällande kategorin studentbostäder bedömer nästan hälften av landets 38 högskolekommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden för studenter vid högskola eller universitet. Det är främst på de större universitets- och högskoleorterna som bristen är stor. De genomsnittliga kötiderna kan på orter som Stockholm, Lund och Uppsala uppgår till mellan tolv veckor och fem år, vilket motsvarar en stor del av studietiden.

Nybyggnation

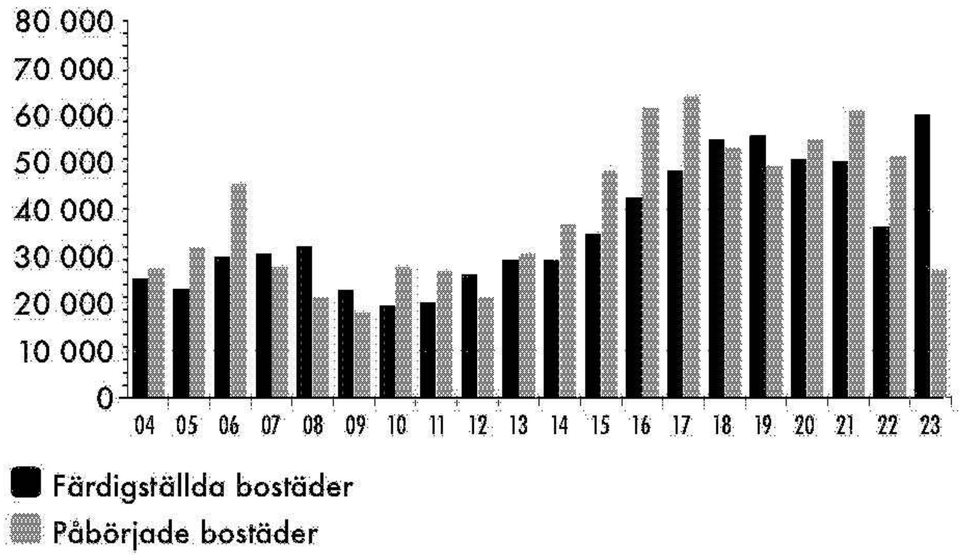
Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer som understigit efterfrågan. Den accelererande befolkningstillväxten sätter ytterligare press på stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Boverkets bedömning är att behovet av nya bostäder på nationell nivå från 2023 till 2030 uppgår till i genomsnitt 67 300 per år.

Nyproduktionen ökade kraftigt fram till 2017, vilket framgår av det första stapeldiagrammet. Dock bröts tillväxttakten under 2018 då antalet påbörjade bostäder minskade för första gången sedan 2012. Fram till 2021 låg dock antalet påbörjade bostäder på en relativt jämn nivå, men 2022 ändrades förutsättningarna för bostadsbyggandet till följd av höjda byggkostnader, stopp för investeringsstöd, ökad inflation och höjda räntekostnader vilket resulterade i en inbromsning av bostadsbyggandet. Under 2023 har antalet påbörjade bostäder fortsatt att sjunka. I statistiken för antalet färdigställda bostäder förväntas konsekvenserna av inbromsningen ge genomslag från år 2024 och framåt.

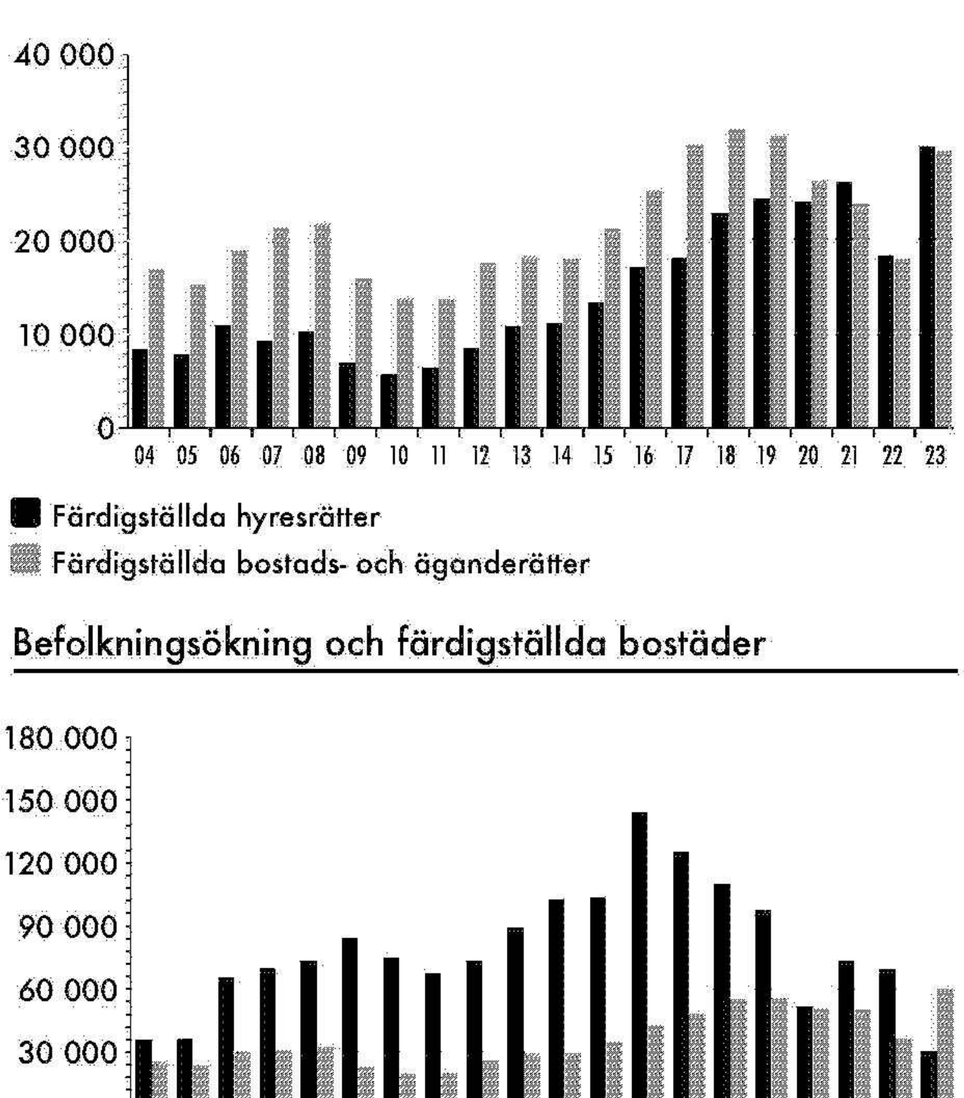
Hushållens sammansättning



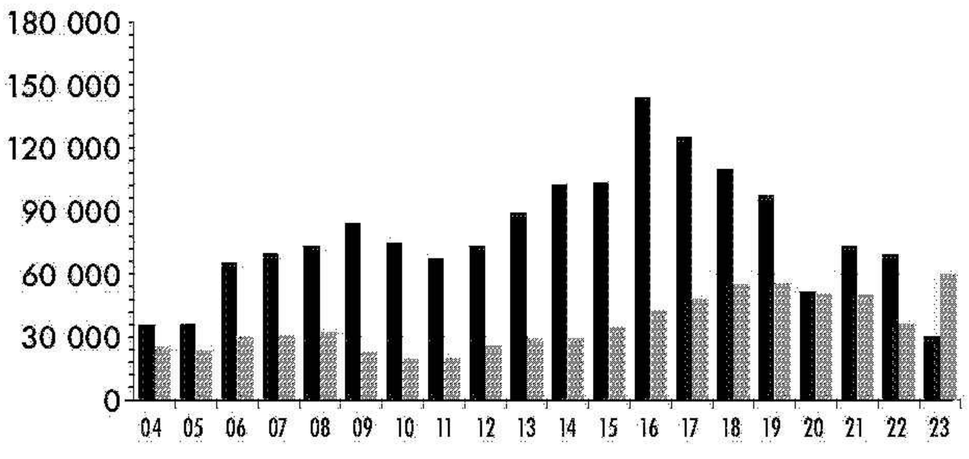
Påbörjade och färdigställda bostäder, antal



Färdigställda hyres- och bostadsrätter, antal



Befolkningsökning och färdigställda bostäder



Transaktion 09222115557516321339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Hyresbostäder

K2A förvaltar sammanlagt 1 657 hyresbostäder och har därtill byggrätter för att utveckla ytterligare 2 812 hyresbostäder. Stockholm och Mälardalen är K2A:s primära marknader vad gäller hyresbostäder. K2A har under lång tid arbetat aktivt för att långsiktigt utöka sitt fastighetsbestånd i Stockholm, där svensk bostadsmarknad är som allra starkast.

Om hyresbostäder

Enligt Boverket finns det i Sverige cirka två miljoner hyreslägenheter, 750 000 fler än antalet bostadsrätter. För delar av det befintliga beståndet ligger hyresnivån lågt i förhållande till vad som kan antas vara marknadspris och regleringen av hyresnivåer genom bruksvärdessystemet begränsar möjligheten till hyreshöjningar. För nyproducerade hyresbostäder tillåts högre hyror.

Marknaden i Stockholm skiljer sig mot marknaden i resten av Sverige. I Stockholm är både hyror och fastighetsvärden betydligt högre än i övriga Sverige. Regionen har ett väldiversifierat näringsliv, en stark arbetsmarknad och ett flertal av Sveriges största lärosäten. Stockholm har dessutom haft en hög befolkningstillväxt under lång tid vilket sammantaget har skapat en stor efterfrågan på bostäder.

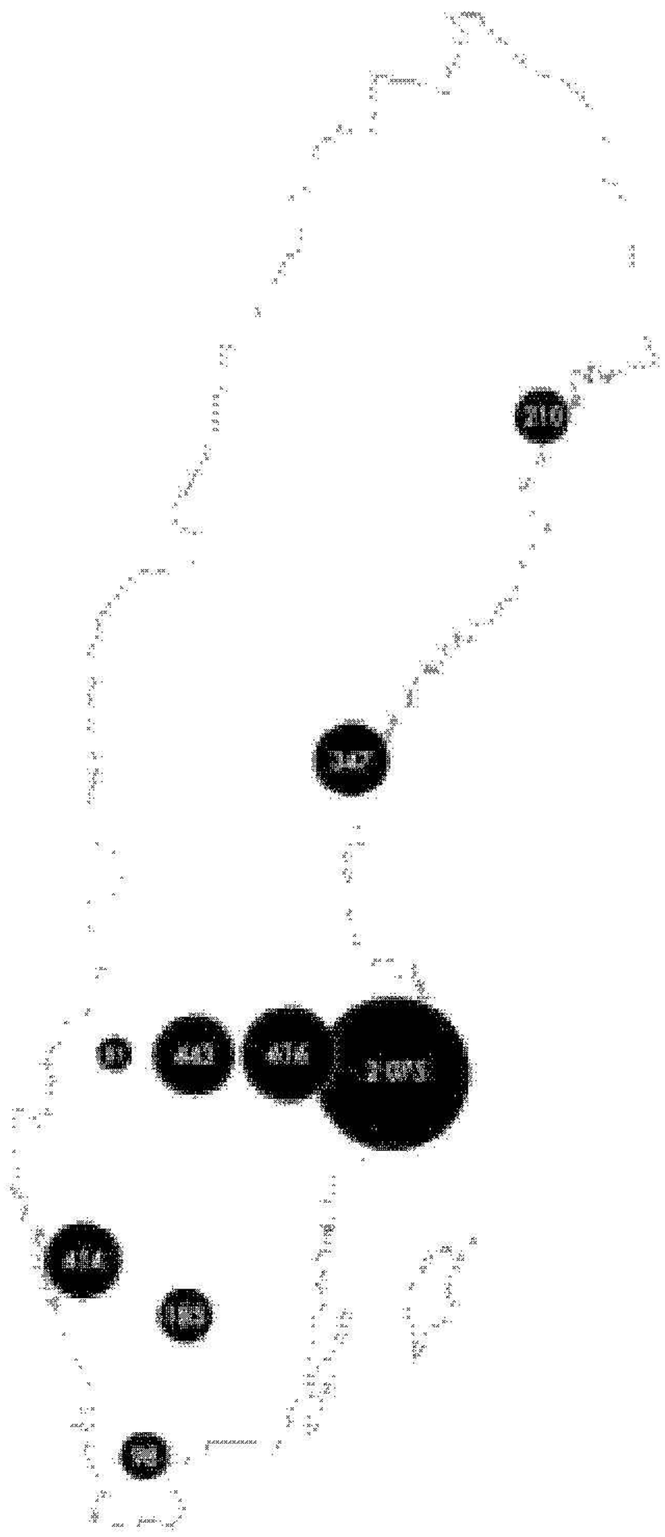
Därför investerar K2A i hyresbostäder

Sveriges befolkning växer och med det följer ett växande behov av bostäder. Enligt Boverkets beräkning behövs 67 300 nya bostäder årligen till och med 2030.

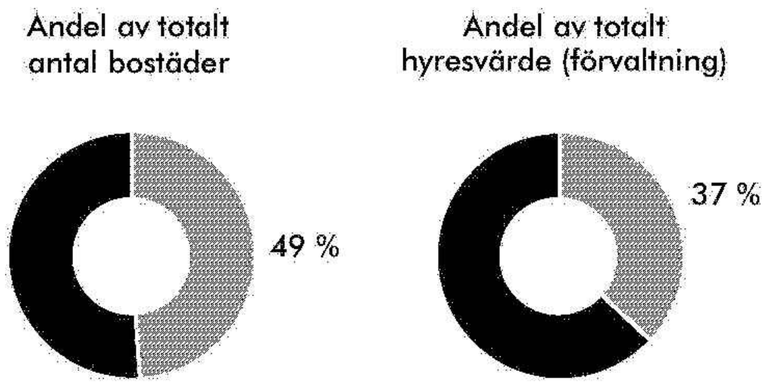
K2A:s primära marknader för hyresbostäder har länge varit Stockholm och Mälardalen. Under 2022 och 2023 har bolagets framtidsfokus än tydligare skiftats mot Stockholm. Enligt Stockholmsregionens utvecklingsplan RUFS 2050 behöver det byggas minst 20 000 nya bostäder per år för att möta det demografiska behovet. Under 2024 förväntas byggnation av 3 000 bostäder påbörjas, enligt Länsstyrelsen Stockholm.

En annan faktor som gör att möjligheten till värdeutveckling för hyresbostäder i Stockholm är stor är att markanvisningar ofta upplåts med tomträtt. Det innebär att totalkostnaderna kan hållas nere trots högre byggkostnader och att det därmed möjliggör produktion av nya bostäder med hyresnivåer som efterfrågas samtidigt som projekten genererar attraktiv avkastning.

Utöver Stockholm och Mälardalen har K2A idag hyresbostäder i Luleå, Lund och Växjö samt pågående projekt i Borås. Samtliga är universitets- eller högskoleorter med ökande befolkning och där samordningen med studentbostadsportföljen medger synergieffekter för K2A.



Andel av fastighets- och projektportfölj



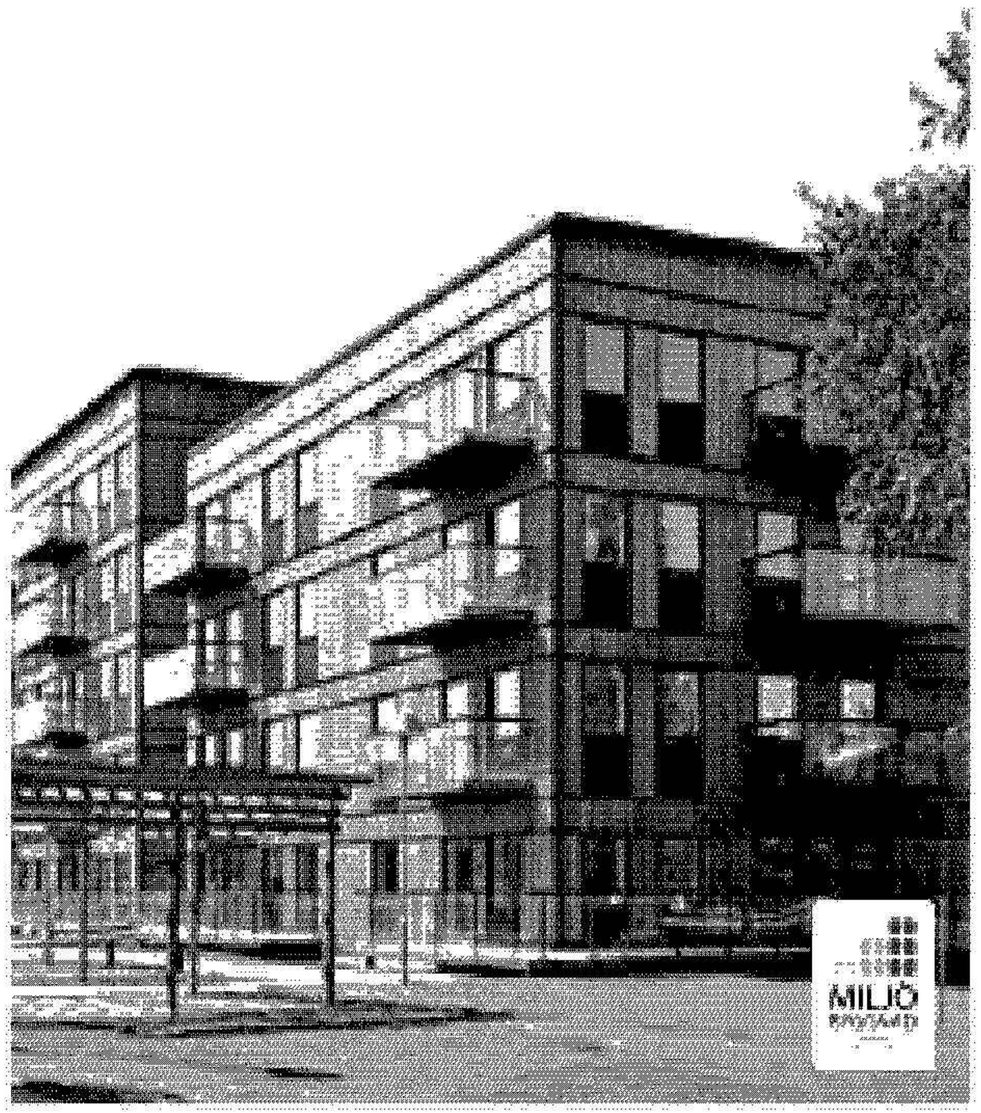
K2A:s hyresbostäder

	Förvaltningsobjekt			Pågående projekt	
Kommun	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyres-värde, Mkr	Total yta, kvm	Antal bostäder
Borås	–	–	–	17 533	414
Enköping	10 962	254	24,6	–	–
Haninge	19 583	462	58,1	–	–
Karlstad	–	–	–	3 128	81
Luleå	10 084	210	19,4	–	–
Lund	3 580	98	8,3	–	–
Norrtälje	–	–	–	10 785	191
Nynäshamn	–	–	–	6 414	180
Stockholm	1 956	–	3,4	30 859	842
Sundsvall	5 366	90	10,0	9 629	257
Upplands-Bro	–	–	–	23 520	400
Västerås	6 784	155	17,0	7 883	207
Växjö	6 949	185	18,8	–	–
Örebro	7 108	203	17,9	10 500	204
Summa	**72 372**	**1 657**	**177,4**	**120 251**	**2 812**

Vega park, etapp 3, Haninge
Färdigställt 2019/2020



Glidplanet, Örebro
Färdigställt 2018



Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Studentbostäder

K2A är rikstäckande vad gäller studentbostäder och hade per 31 december 2023 totalt 3 334 studentbostäder som hyrs ut till studenter som läser en utbildning som berättigar till CSN-stöd. Studentbostäder är en produkt med låg risk eftersom kunderna är garanterade en jämn ersättningsnivå i form av bidrag och lån från CSN under sin studietid.

Om studentbostäder

Det råder studentbostadsbrist på många universitets- och högskoleorter i Sverige. Idag finns cirka 400 000 studenter och 100 000 studentbostäder, enligt Sveriges förenade studentkårers bostadsrapport. Även om inte alla studenter behöver en studentbostad är det en ekvation som är långt ifrån att gå ihop. 17 av landets 38 högskolekommuner bedömer att det råder underskott på bostadsmarknaden för studenter.

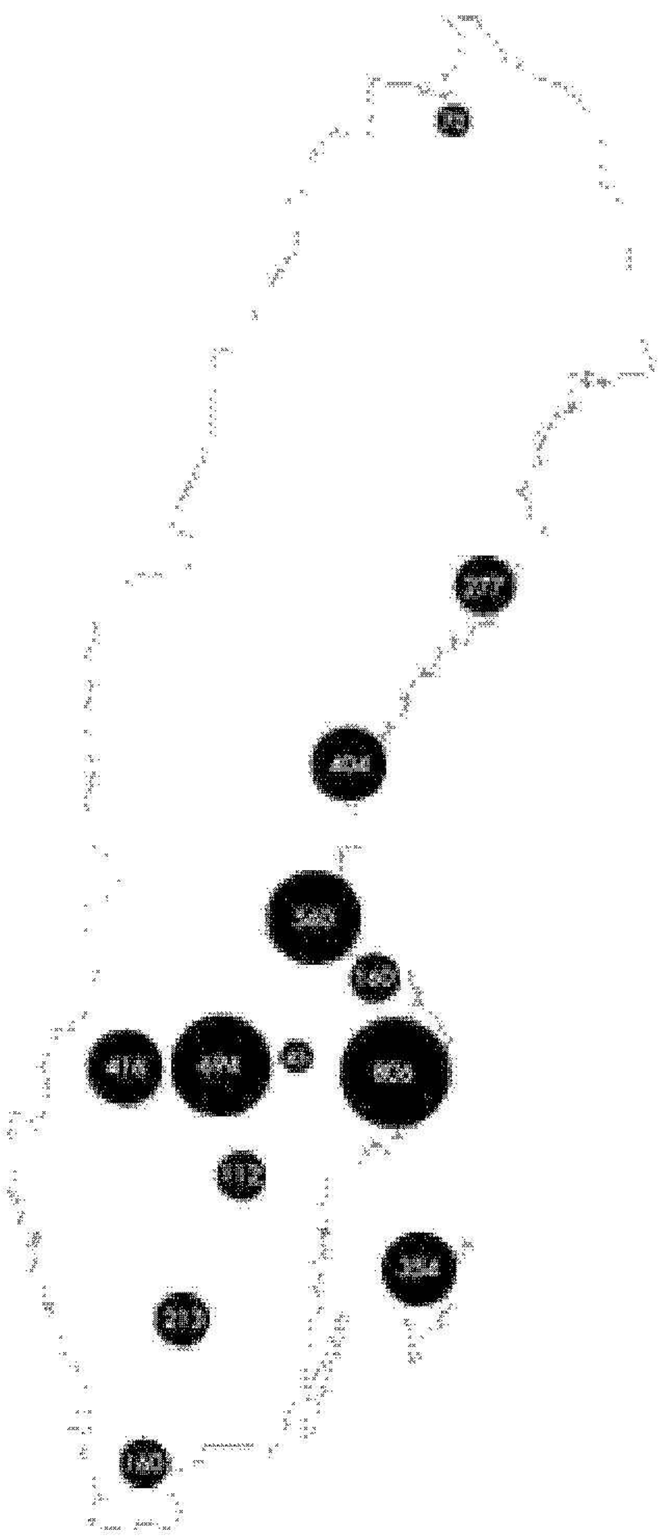
K2A är ett av få studentbostadsbolag i Sverige som är rikstäckande och konkurrerar framför allt med lokala aktörer på respektive ort, ofta allmännyttiga bolag som inte är specialiserade på studentbostäder.

Därför investerar K2A i studentbostäder

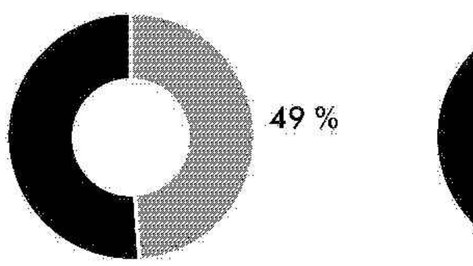
Studenter som läser CSN-berättigade utbildningar har en förutsägbar ekonomisk situation med låg risk för plötsligt minskade inkomster. Rätten att bo kvar i en studentlägenhet villkoras av att studenten studerar och så länge hen gör det behåller hen också samma huvudsakliga intäkter i form av bidrag och lån från CSN. Att K2A är rikstäckande ger skalfördelar jämfört med de konkurrenter som enbart agerar lokalt, eftersom studentbostäder är en speciell produkt där uthyrning och förvaltning skiljer sig från övriga hyresbostäder med naturlig omflyttning vid terminstart och andra krav på hyresgästerna.

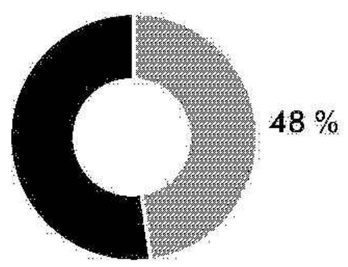
Strategin att vara rikstäckande innebär också ett kunderbjudande som är bättre anpassad för målgruppen. Den sextonåring som ännu inte vet var hen ska studera efter gymnasiet kan via K2A:s kö spara kötid till universitetsorter från Lund i söder till Kiruna i norr.

K2A erbjuder en standardiserad bostad som är utvecklad i dialog med studenter för att på bästa möjliga sätt möta deras behov. Läge, kvalitet och utrustning gör att K2A menar att bolaget erbjuder den bästa produkten på marknaden.



Andel av fastighets- och projektportfölj



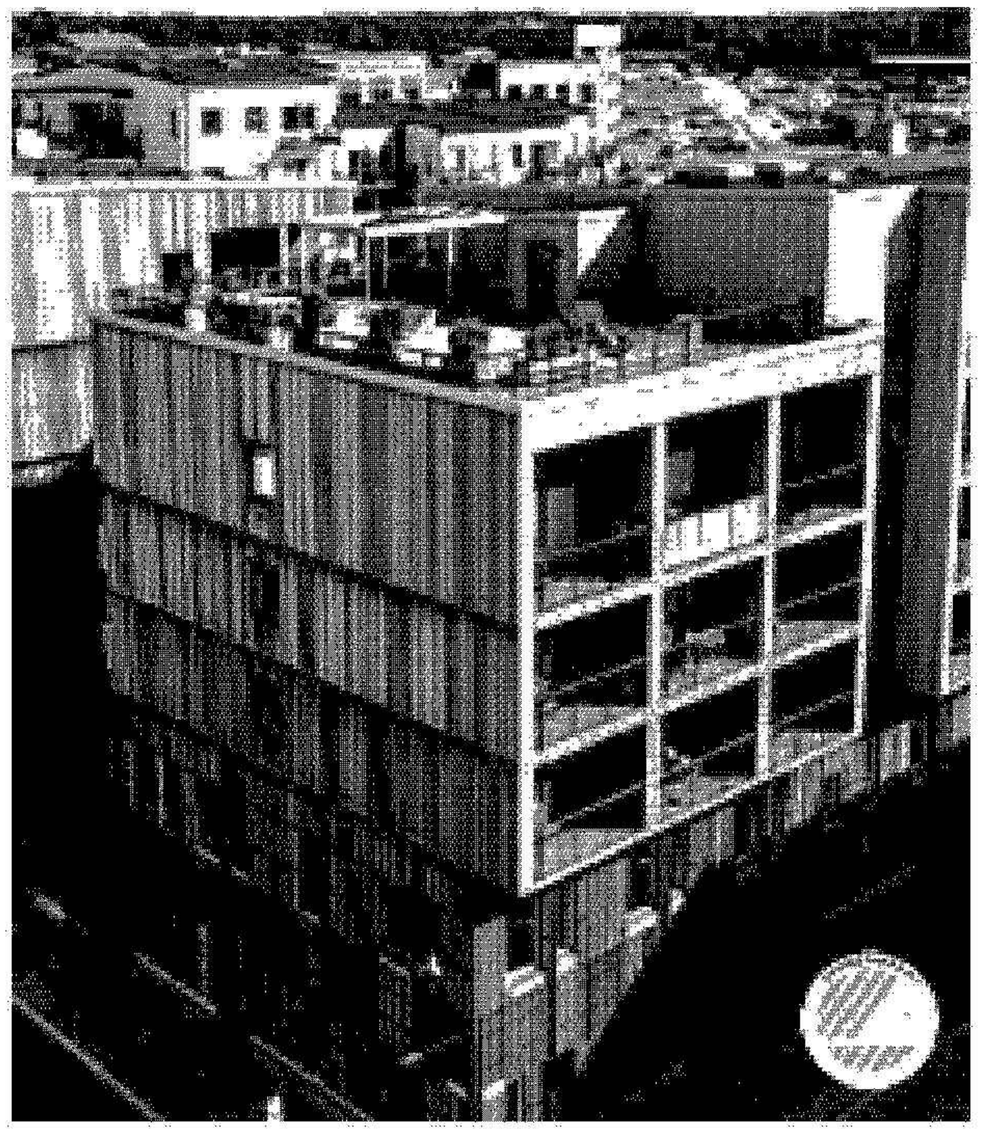


Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

K2A:s studentbostäder

	Förvaltningsobjekt			Pågående projekt	
Kommun	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyres-värde, Mkr	Total yta, kvm	Antal bostäder
Gävle	14 021	560	38,2	–	–
Järfälla	6 317	205	24,4	–	–
Karlstad	8 987	416	23,8	–	–
Kiruna	1 646	72	5,8	–	–
Linköping	3 169	112	9,9	–	–
Lund	3 700	160	11,3	–	–
Stockholm	2 360	65	7,7	16 160	656
Sundsvall	8 272	318	20,3	1 892	86
Umeå	6 175	277	17,2	–	–
Uppsala	–	–	–	7 850	160
Visby	6 926	278	17,2	1 672	76
Västerås	–	–	–	990	45
Växjö	6 469	213	13,8	–	–
Örebro	13 874	658	38,9	1 024	36
Summa	**81 916**	**3 334**	**228,5**	**29 588**	**1 059**

Luftseglaren, Järfälla
Färdigställt 2022



Hinderbanan, Gävle
Färdigställt 2020/2021



Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Samhällsfastigheter

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

Om samhällsfastigheter

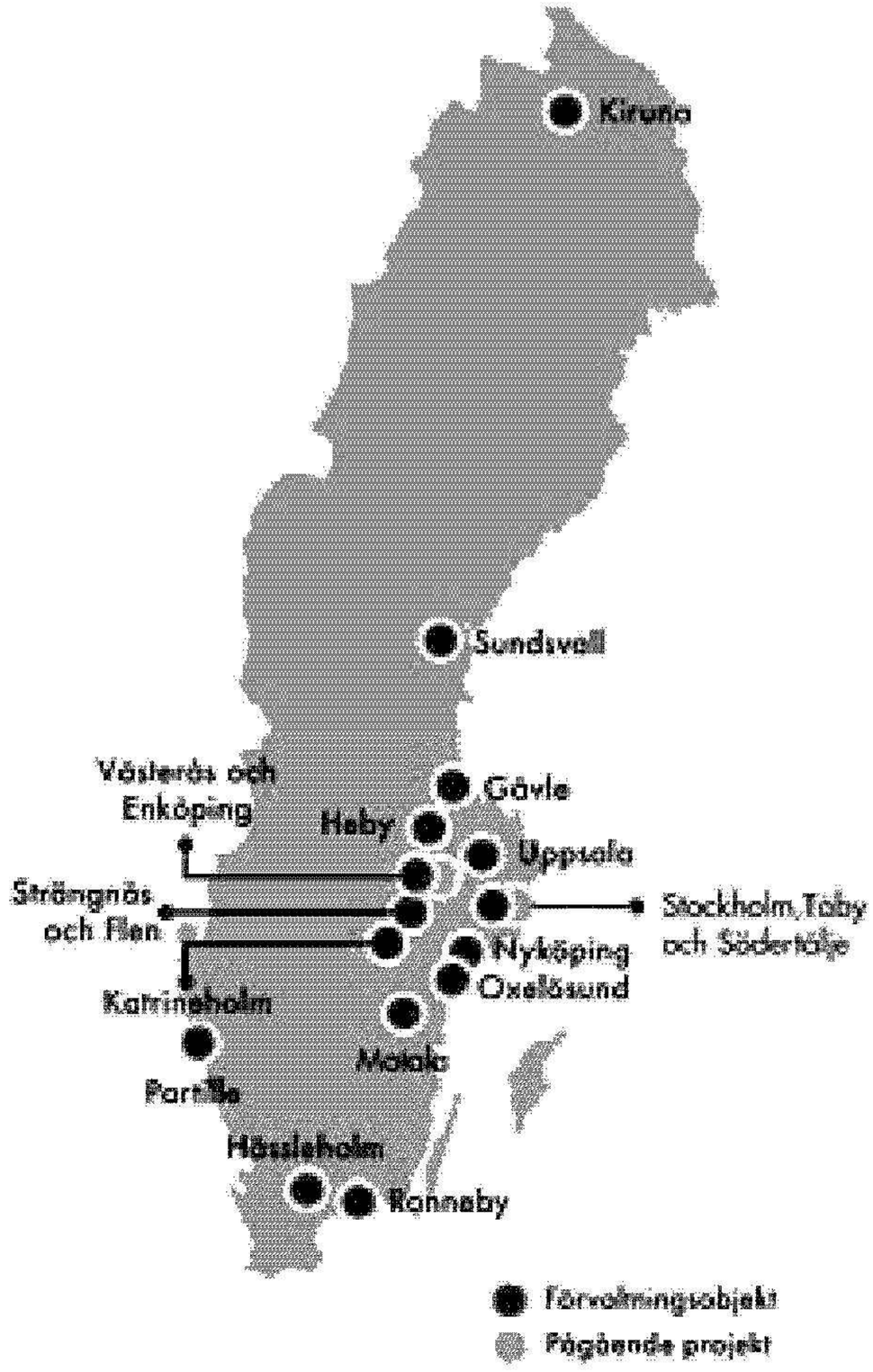
Samhällsfastigheter är en benämning på fastigheter där hyresgästerna är offentliga aktörer eller bedriver skattefinansierad verksamhet inom exempelvis skola, vård och omsorg. Den absolut största ägaren av samhällsfastigheter i Sverige är den offentliga sektorn även om en rad privata aktörer etablerat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

Efterfrågan på samhällsfastigheter styrs i stor utsträckning av befolkningstillväxt och demografisk fördelning. På 20 år har antalet 70-plussare i Sverige ökat med över 40 procent, till över 1,6 miljoner personer (2023). Även yngre åldersgrupper ökar, men inte i lika stor utsträckning. Sammantaget innebär detta en ökad efterfrågan på lokaler för vård och omsorg, men även för skolor och förskolor. K2A erhåller ofta mark för produktion av bostäder och samhällsfastigheter via kommunal markanvisning. Bolaget har etablerat goda kontakter med företrädare för kommuner över hela landet, vilket skapar möjligheter till förtroendefull samverkan för att bygga och erbjuda fler bostäder och lokaler för skattefinansierade verksamheter till kommuninvånarna.

Därför investerar K2A i samhällsfastigheter

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

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



Andel av fastighets- och projektportfölj



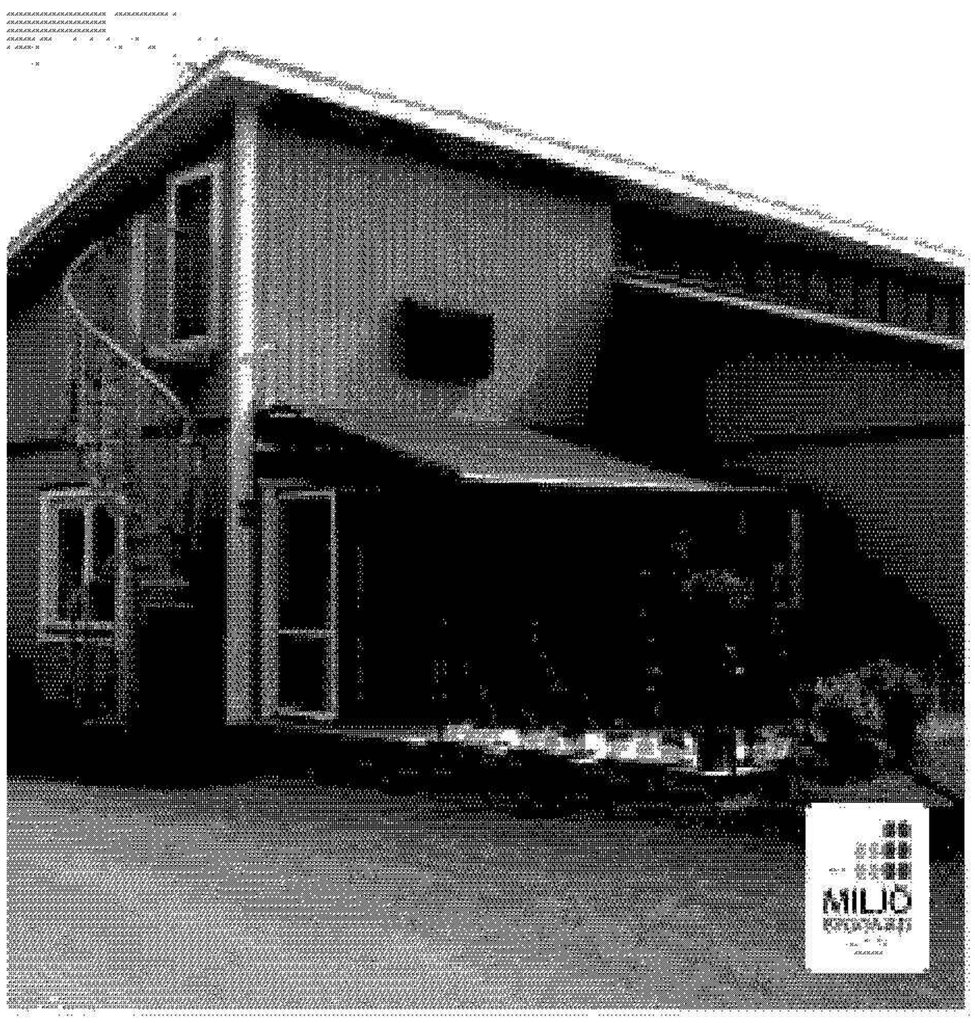


Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

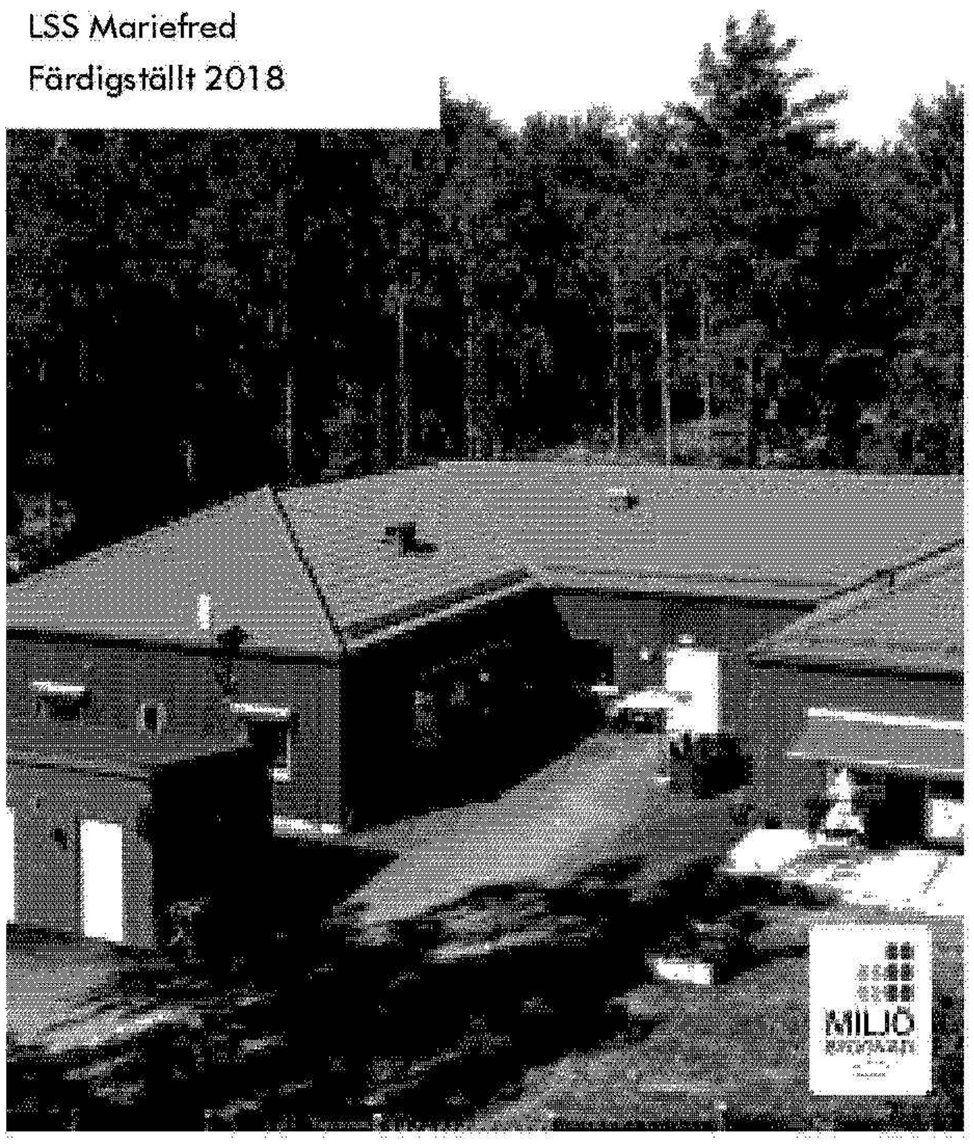
K2A:s samhällsfastigheter

	Förvaltningsobjekt			Pågående projekt	
Kommun	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyres-värde, Mkr	Total yta, kvm	Antal bostäder
Enköping	2 001	12	5,9	–	–
Flen	500	6	1,7	–	–
Gävle	448	6	1,6	–	–
Heby	462	6	1,7	–	–
Hässleholm	5 397	44	3,6	–	–
Katrineholm	493	6	1,9	–	–
Kiruna	8 038	–	15,0	–	–
Motala	505	6	1,9	–	–
Nyköping	986	12	3,4	–	–
Oxelösund	900	12	3,4	–	–
Partille	572	6	2,0	–	–
Ronneby	505	6	1,7	–	–
Stockholm	–	–	–	3 360	–
Strängnäs	1 425	18	4,6	–	–
Sundsvall	7 932	–	11,8	–	–
Södertälje	532	6	1,7	–	–
Täby	726	6	2,3	–	–
Uppsala	1 350	16	5,2	–	–
Västerås	–	–	–	23 150	–
Summa	**32 772**	**168**	**69,4**	**26 510**	**–**

LSS Uppsala
Färdigställt 2014



LSS Mariefred
Färdigställt 2018



I bostadsområdet Vega Park i Haninge ligger K2A:s 462 hyresbostäder, belägna endast 700 meter från pendeltågsstationen Vega.

Fastigheternas värdering

Värderingsprocess

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

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter

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

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

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter. Såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Under de senaste två åren har antalet transaktioner kraftigt minskat samtidigt som ett flertal transaktioner skett av ”stressade” aktörer (dvs. ej marknadsmässiga transaktioner). Värderingar har fortsatt skett med hjälp av ortsprismetod, i de fall jämförbara transaktioner har varit få har andra segment med samma eller liknande aktörer analyserats för att bedöma direktavkastningskrav samt värdenivåer. För att beakta rådande marknadsläge har K2A:s värderare höjt sitt osäkerhetsintervall från +/- 5 % till +/- 7,5 %.

Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration, varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

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

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

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

Indata för värdering till verkligt värde, procent

Bostäder	
Diskonteringsränta	6,4
Direktavkastningskrav	4,2
Samhällsfastigheter	
Diskonteringsränta	8,0
Direktavkastningskrav	5,9

Känslighetsanalyser värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändring, %	-3	-1,5	+1,5	+3
Värdeförändring, Mkr	-274	-137	137	274
Belåningsgrad netto, %	68,3	67,4	65,5	64,7

Förvaltningsobjekt

Mkr		Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5 %	+/- 25	+/- 251
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3 %	-/+ 15	-/+ 151
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5 %	-/+ 4	-/+ 60
Diskonteringsränta	+ 0,25 %	- 23	- 184
	- 0,25 %	+ 23	+ 191
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+ 0,25 %	- 17	- 210
	- 0,25 %	+ 18	+ 238

Förvaltningsobjekt, väsentlig icke observerbar indata till värdering till verkligt värde

	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 855	3 590
Aktuell hyra, kr/kvm	2 086	2 608
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,3	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,6
Aktuell vakans, %	5,3	2,2
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	2 341	2 668
Diskonteringsränta, %	8,0	6,4
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	4,3

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, AL, PD, IW

Finansiering

Finansiering och finanspolicy

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

Finansiella riskbegränsningar	Riskbegränsning	Utfall 2023
Belåningsgrad	Inte långsiktigt överstiga 70 %	66,7 %
Räntetäckningsgrad	Inte långsiktigt understiga 1,5 ggr	1,5 ggr

Tillgångar och eget kapital

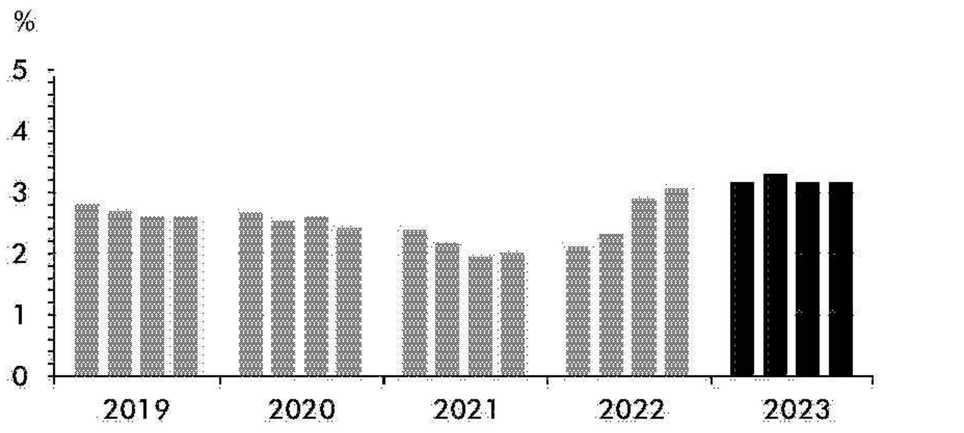
K2A hade den 31 december 2023 tillgångar till ett värde om 10 058 Mkr (11 342), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 9 125 Mkr (10 150). Likvida medel uppgick per balansdagen till 80 Mkr (298). Eget kapital uppgick per balansdagen till 2 357 Mkr (2 986) och inkluderar under 2021 emitterade hybridobligationer om 450 Mkr.

Räntebärande skulder

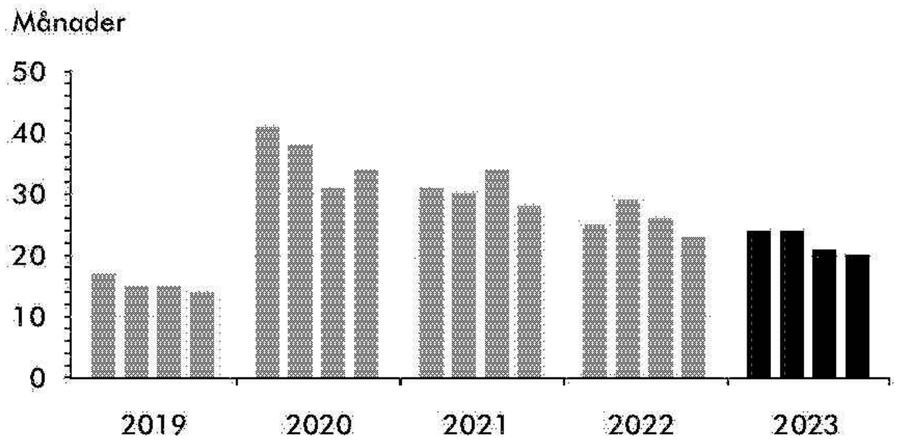
K2A hade den 31 december 2023 räntebärande skulder (inklusive periodiserade upplåningkostnader) om 6 716 Mkr (7 359), vilket innebär att de räntebärande skulderna har minskat med 643 Mkr under året. Belåningsgraden netto för koncernen uppgick till 66,4 procent (63,8). Den genomsnittliga räntenivån har under året stigit till 3,16 procent (3,06). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 20 månader (23) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 19 månader (23). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid årets utgång till 80 Mkr (80). Periodiserade upplåningskostnader om 7 Mkr (16) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

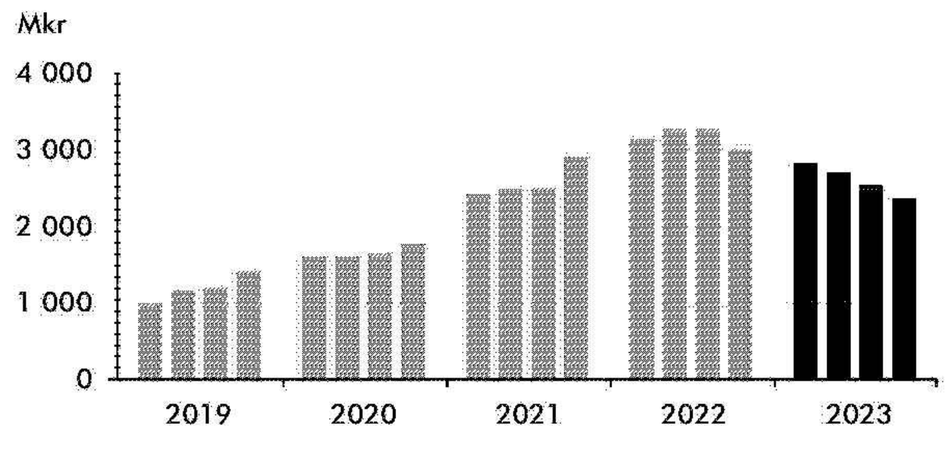
Genomsnittlig ränta



Räntebindningstid



Eget kapital



Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Lån

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2023

	Räntebindning		Kapitalbindning		
Förfalloår	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
Rörlig ränta	778	6,48	–	–	–
2025	472	1,55	2 036	2 023	14
2026	3 006	2,55	3 121	3 121	–
2026	1 984	3,30	1 224	1 224	–
2028	475	2,58	349	349	–
Summa / genomsnitt	**6 716**	**3,16**	**6 729**	**6 716**	**14**

Grön finansiering

Grön finansiering

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

Grönt ramverk för aktier

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

CICERO har i sin second opinion, som reviderats under 2023, klassificerat 70 procent av K2A:s hyresintäkter och 80 procent av K2A:s investeringar som gröna under verksamhetsåret 2022.

Det åligger K2A att årligen rapportera enligt det gröna ramverket. K2A rapporterar i enlighet med det gröna ramverket för aktier kvartalsvis i delårsrapporter och bokslutskommuniké och utfallet 2023 framgår av efterföljande sidor.

Nasdaq Green Equity Designation

Under 2023 förnyades K2A:s gröna märkning av bolagets aktier enligt Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av K2A:s omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten fortsätter att investera en betydande andel i gröna aktiviteter. För ansökan görs en kvalitativ bedömning av företagets anpassning till Nasdaq Green Equity Principles av en av Nasdaq godkänd granskare. För närvarande godkända granskare är CICERO Shades of Green och Moody's ESG Solutions.

Grönt ramverk för finansiering

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

Med anledning av MTN-programmet upprättade och publicerade K2A den 21 maj 2021 ett grundprospekt, vilket ska uppdateras årligen. Av denna anledning uppdaterade K2A grundprospektet under det andra kvartalet 2023, och i samband därmed gjordes mindre justeringar i grundprospektet.

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

Det åligger K2A att årligen rapportera enligt det gröna ramverket. K2A rapporterar i enlighet med det gröna ramverket för finansiering kvartalsvis i delårsrapporter och bokslutskommuniké och utfallet per 31 december 2023 framgår av efterföljande sidor.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

K2A:s gröna obligationer och hybridobligationer

Seniora icke säkerställa, gröna obligationer	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall år	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Ränte-marginal, procent	Aktuell ränta, procent	ISIN	Grön
MTN 101	210601	240601	0,4	400	Stibor 3M	3,25	7,32	SE0013360278	Ja
MTN 102	211001	250401	1,3	400	Stibor 3M	3,00	7,18	SE0013104791	Ja
MTN 103	220318	241218	1,0	300	Stibor 3M	4,40	8,44	SE0013360690	Ja
Totalt emitterat belopp				**1 100**					

	Emissions-datum	Första lösen	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Ränte-marginal, procent	Aktuell ränta, procent	ISIN	Grön
Hybridobligationer	210121	260421	450	Stibor 3M	5,95	10,04	SE0015407507	Ja
Totalt emitterat belopp			**450**					

Uppföljning av gröna ramverk

Grönt ramverk för finansiering

	Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad					
Miljöcertifiering och nivå	Certifierade	Pågående	Kommande	Totalt	Pågående projekt	Totalt
Svanen	32	2	–	34	37	71
Miljöbyggnad nybyggnad						
– Silver	9	–	–	9	–	9
Miljöbyggnad iDrift						
– Silver	15	39	–	54	–	54
– Brons	40	–	–	40	–	40
Passivhus/annan	3	–	–	3	–	3
Summa	**99**	**41**	**–**	**140**	**37**	**177**

Exempel på gröna fastigheter

Galaxen i Västerås

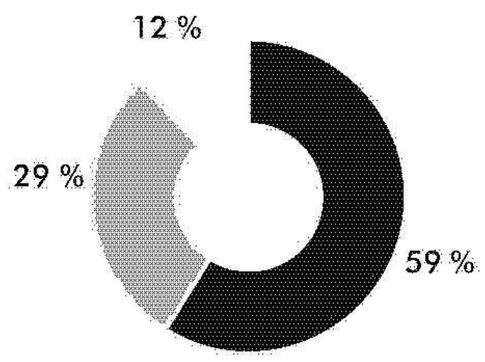
- 155 nyproducerade och Svanenmärkta hyresbostäder i Västerås.
- Grönskande innergård med gemensamma elgrillar. Boende på Galaxen har även möjlighet att nyttja vår elbilspool BoBil.



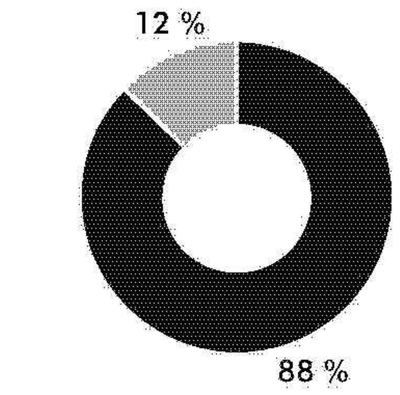
Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Grönt ramverk för finansiering, fortsättning

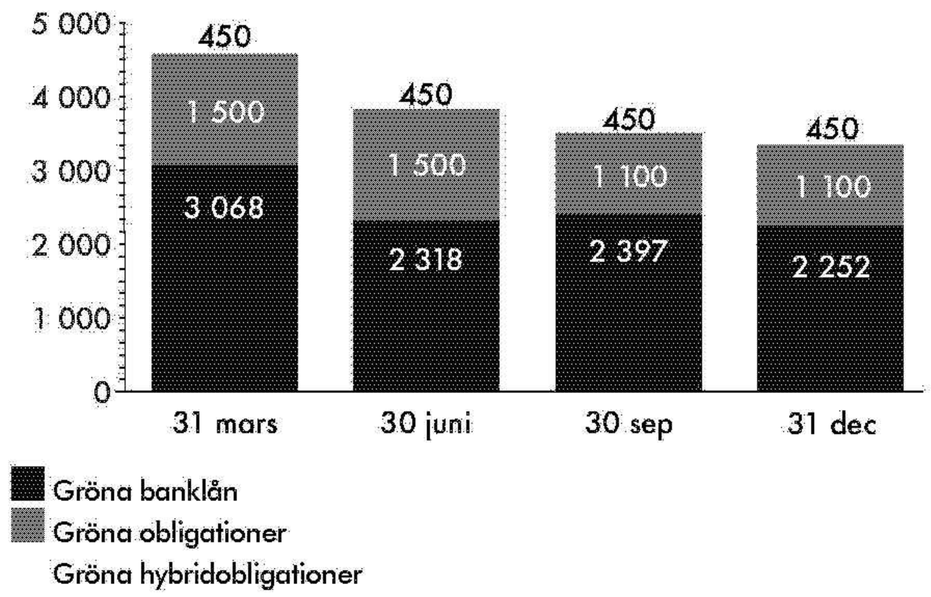
Grön finansiering 31 dec 2023



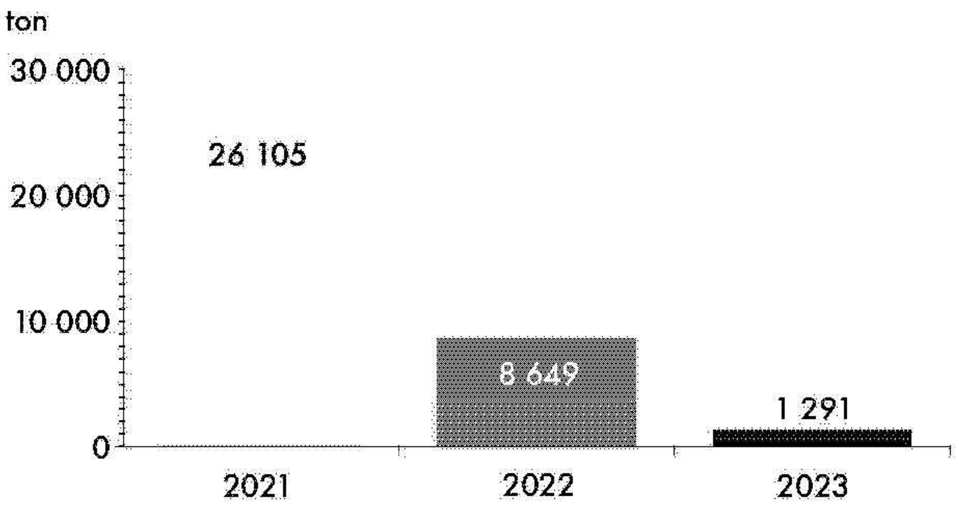
Allokering 31 dec 2023



Utveckling grön finansiering
Mkr



CO_2e-utsläpp, ton (scope 1-3)



CO_2e-utsläpp och energianvändning

År	Totala CO_2e-utsläpp ton[1]	kg/kvm[2]	Energianvändning kWh/kvm
2020	13 142	79,4	109,6
2021[2]	26 105	116,9	105,0
2022	8 649	32,2	99,3
2023	1 291	4,1	90,2

Den kraftiga minskningen av totala utsläpp är främst en följd av minskad nyproduktion.

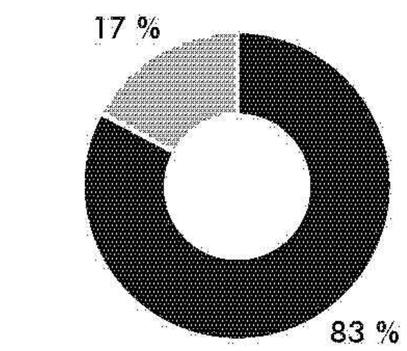
1) K2A redovisar från och med år 2020 klimatutsläpp enligt GHG-protokollet scope 1-3. Tidigare jämförelseår saknas därmed.

2) Data för 2021 har justerats för normalårskorrigerad fjärrvärme.

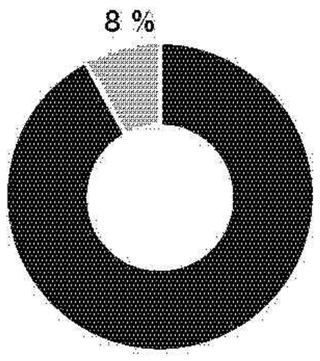
Grönt ramverk för aktier, 2023

Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier

Hyresintäkter

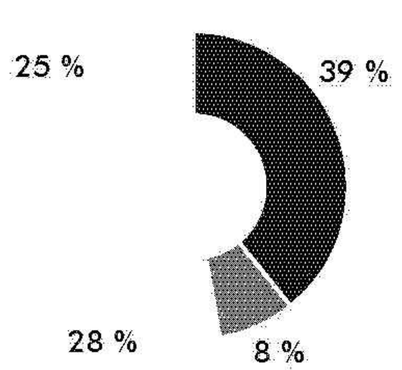


Investeringar

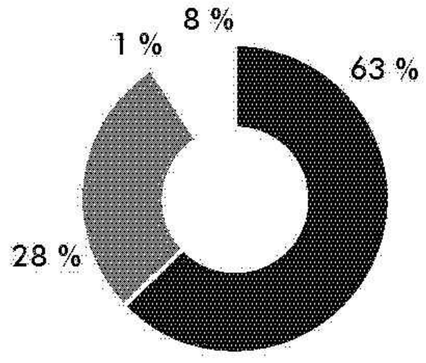


Fördelning av klassificering på fastigheter enligt CICERO Shades of Green

Hyresintäkter



Investeringar



Risker och riskhantering

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

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

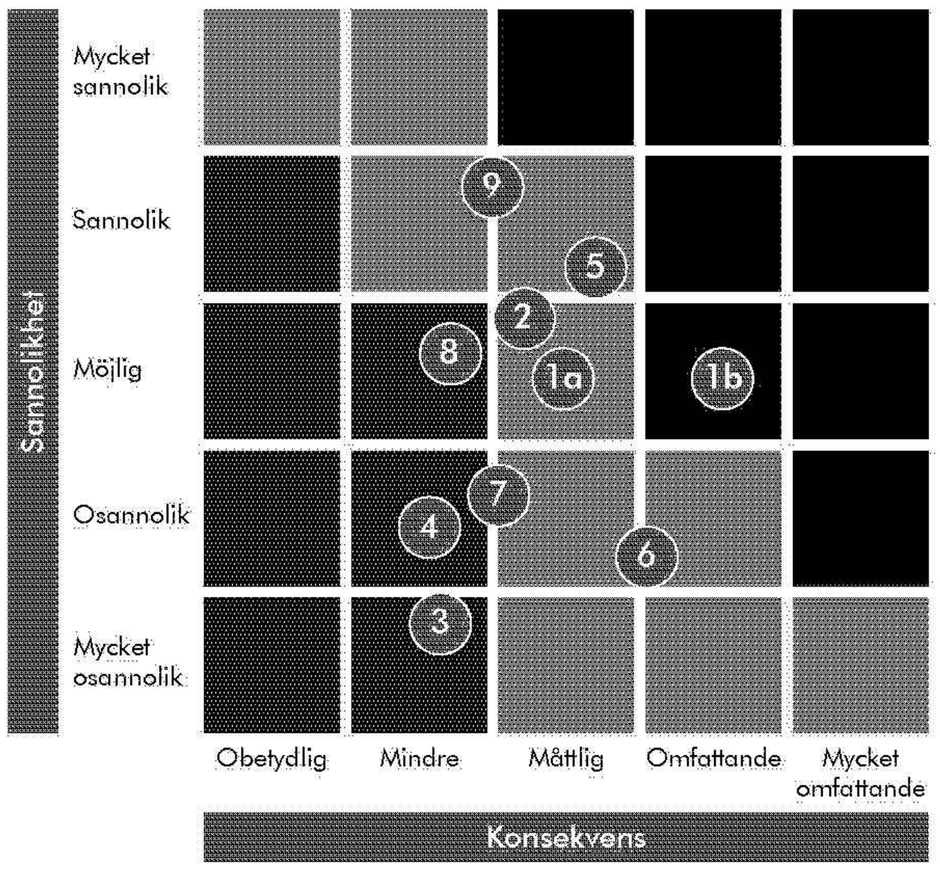
K2A:s affärsverksamhet rymmer både risker och möjligheter. Rätt hanterade kan riskerna leda till nya möjligheter, fel hanterade kan de medföra negativa konsekvenser för K2A.

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

Väsentliga riskområden

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

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



Transaktion 09222115557516521339 Signerat J*, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Riskhanteringsprocessen

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

Bolaget står under året inför flera utmaningar. En av de främsta utmaningarna är att stärka bolagets likviditet i syfte att klara bolagets betalningsförpliktelser och då främst bolagets två obligationslån om 400 Mkr respektive 300 Mkr som förfaller i juni respektive december 2024. Dessa obligationslån är vid avlämnandet av denna årsredovisning ännu inte förlängda eller refinansierade.

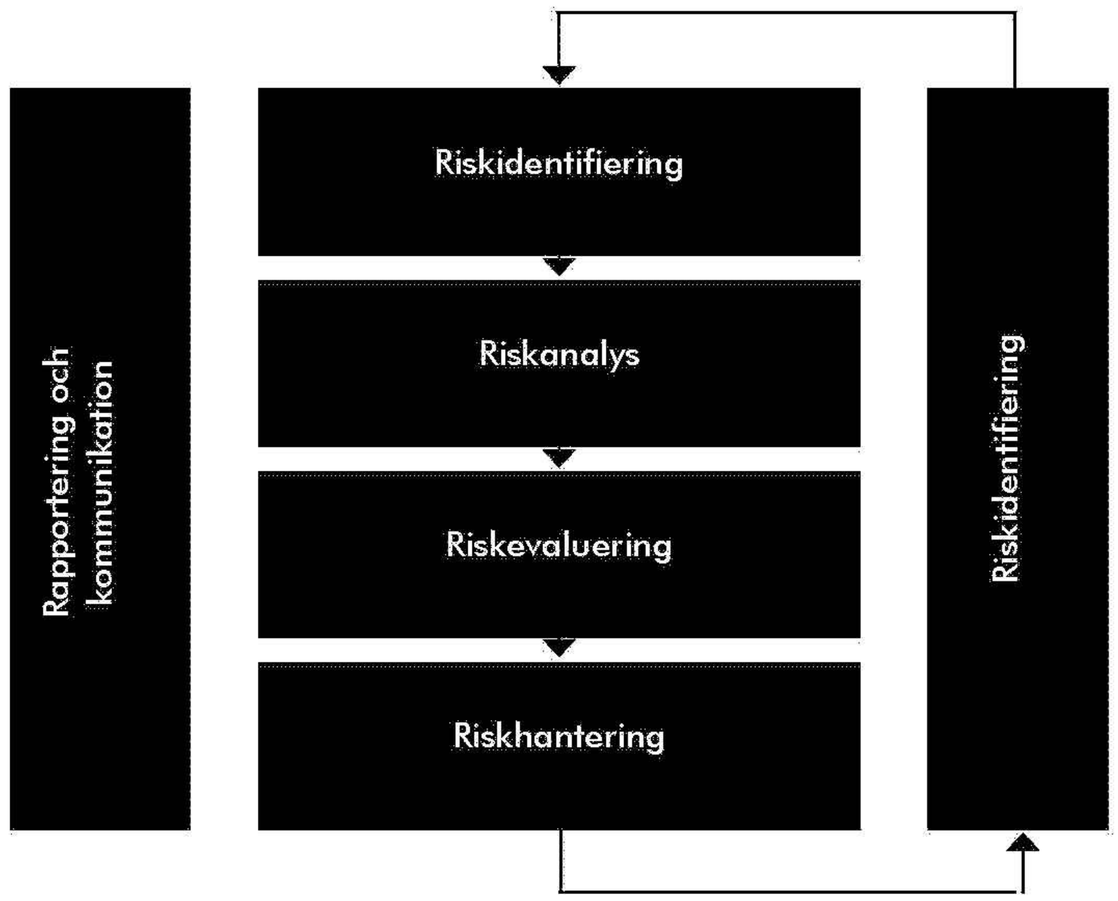
Styrelsen har därför beslutat, trots tidigare kommunicerat besked, att föreslå årsstämman att inte göra någon utdelning till innehavarna av preferensaktier. Styrelsen fortsätter dock att löpande utvärdera hur bolagets likviditetsbehov kan säkerställas genom andra finansieringsalternativ såsom lånefinansiering och nyemission men även genom försäljningar och strukturerade samarbeten.

Jämfört med föregående år ser bolaget dock positiva förändringar på marknaden. Kapitalmarknaden har blivit mer tillgänglig för fastighetsbolag genom ett ökat intresse från utländska investerare och inflationen fortsätter att gå ner. Vi ser också att transaktionsmarknaden ökar redan under detta år. Därutöver kan Riksbanken komma att påbörja att sänka styrräntan.

Den lägre byggtakten kommer sannolikt att på kort sikt innebära en brist på nya bostäder. Det tillsammans med EU:s överenskommelse kring byggnaders klimatpåverkan bör även innebära att bolag med nya, moderna hyres- och studentbostäder med ett tydligt hållbarhetsperspektiv kommer att klara sig bättre i det långa perspektivet. K2A är ett sådant bolag.

Det är därför styrelsens bedömning att bolaget kommer att ha förutsättningar att få en finansieringslösning på plats innebärande att de obligationslån som förfaller under 2024 kommer att kunna återbetalas, refinansieras eller förlängas. Bolaget tillämpar därför principen om fortsatt drift vid upprättandet av denna årsredovisning.

K2A:s riskhanteringsprocess



Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

1. Operativa risker

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

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Hyresintäkter och vakanser	K2A:s hyresintäkter påverkas av en mängd olika faktorer såsom utveckling i ekonomin på de delmarknader där K2A verkar, utbud av hyres- och studentbostäder, befolkningstillväxt, sysselsättning samt hur väl K2A lyckas utveckla fastighetsbeståndet. Det kan påverka vakansgrad och hyresnivåer i de fastigheter K2A äger.	■ God marknadskännedom. ■ Nära och proaktiv dialog med kunder för att förstå deras behov idag och i framtiden. ■ Utvecklar attraktiva, hållbara bostäder i bra lägen på marknader med god efterfrågan. ■ Strukturerad, digitaliserad process avseende marknadsföring och uthyrning. ■ Kontinuerlig mätning av kundernas nöjdhet följs upp med relevanta åtgärder.
Ökade fastighets-kostnader	Risken kopplad till fastighetskostnader ligger framför allt i ökningar som K2A inte kan kompensera för genom hyreshöjningar, index eller vidarefakturering. Under de senaste åren har förutsättningarna i omvärlden förändrats – hög inflation och volatila energipriser leder till att K2A behöver säkerställa hantering av detta.	■ Fokus på hyresförhandlingar i syfte att bibehålla marginaler. ■ Energieffektiva miljöcertifierade fastigheter. ■ Strukturerat och fokuserat arbete för att effektivisera och minska energianvändning. ■ Installation av solceller där det är möjligt. ■ Implementering av individuell mätning av el- och vattenförbrukning vilket möjliggör att kunderna bär faktiska kostnader för användningen. ■ Underhållsplaner för samtliga fastigheter.
Projekt-styrning	Det finns en risk att kostnader för genomförande av projekt blir högre än förväntat på grund av felkalkyler, bristande styrning i upphandling och ineffektivt projektgenomförande vilket kan medföra att avkastningen därmed blir lägre.	■ Hög kompetens i projektorganisationen. ■ Avtalsmässig reglering med samarbetspartners. ■ Tydlig och proaktiv process vid upphandling av entreprenader.

Känslighets-analys

Kassaflöde[1]	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/- 5%	+/- 25
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 5
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 13
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 10

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

2. Finansiella risker och regelefterlevnad

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

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Refinansierings- och likviditets-risk	Refinansieringsrisk avser risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid låneförfall, eller att refinansieringen endast kan förnyas till en betydligt högre kostnad. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. Vi vill också fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen på sidan 69 under rubriken "Risker och riskhantering".	■ Använder flera olika finansieringsformer och källor. ■ Finanspolicy fastställd av styrelsen begränsar risktagande. ■ Likviditetsreserv för att säkerställa att K2A kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser. ■ Med hög andel miljöklassade fastigheter och projekt har K2A goda förutsättningar att få så kallad grön finansiering till attraktiva villkor samtidigt som långivare prioriterar K2A framför andra aktörer som inte har samma miljöprofil.
Ränterisk	Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i K2A:s resultaträkning. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av kreditinstitutens marginaler samt K2A:s strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att K2A:s ränteutgifter ökar och att räntetäckningsgraden sjunker om marknadsräntorna stiger eller att K2A binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan.	■ Av styrelsen fastställd finanspolicy reglerar riskmandat. ■ K2A använder räntederivat och fasträntelån för att uppnå önskad räntebindningsstruktur och räntetäckningsgrad.
Finansiell rapportering	Den finansiella rapporteringen är ett viktigt beslutsunderlag och brister i den kan leda till felaktiga beslut för K2A men också för externa parter såsom långivare och investerare.	■ Styrande dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. ■ God intern kontroll med såväl förebyggande åtgärder som uppföljningskontroller. ■ Ett av styrelsen utsett revisionsutskott granskar koncernens finansiella rapportering och interna kontroll. ■ Hög kompetens på ekonomifunktionen. ■ Löpande bevakning och analys av förändringar i regelverk. ■ Extern revision. ■ Aktivt arbete för att säkerställa regelefterlevnad.
Regel-efterlevnad	K2A måste anpassa verksamheten till lagar, förordningar och regler. I det fall K2A inte efterlever gällande regelverk kan det medföra ekonomiska konsekvenser, sanktioner eller skada förtroendet för K2A.	■ Utvecklingen av lagar, regler och förordningar inom områden som kan påverka K2A följs löpande. ■ God intern kontroll med uppföljning i flera led. ■ Eventuella effekter av ändrade regelverk analyseras och förbereds. ■ Funktion för visselblåsning.

anisakte:139222155575163213339 Spreread J , LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

3. Strategiska risker

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

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

3. Hållbarhetsrisker

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

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Korruption och brott mot mänskliga rättigheter	För K2A är det viktigt att bygga tillit och förtroende i branschen samt att bedriva affärsverksamheten på ett transparent och etiskt korrekt sätt. Inom all affärsverksamhet kan det förekomma risker kopplade till korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas inom såväl K2A som hos bolagets partners och leverantörer. K2A ställer därför samma krav på leverantörer som K2A ställer internt på bolaget. För K2A kan en incident ha en negativ påverkan på människor och miljö samt skada bolagets anseende och verksamhet.	■ K2A:s uppförandekod innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekten för mänskliga rättigheter. ■ K2A:s jämställdhetspolicy innehåller riktlinjer för nolltolerans mot diskriminering eller kränkande särbehandling. ■ Kravställning på leverantörer om att K2A:s leverantörskod följs. ■ Revision av leverantörsavtal på årsbasis och i samband med nytecknande eller förnyelse av kontrakt. ■ Policy och rutin för visselblåsning som kan användas vid misstanke om oegentligheter eller brott mot uppförandekoden.
Klimatförändringar, fysiska risker	Klimatförändringarna är en global hållbarhetsrisk som medför konsekvenser för både ekonomiska, ekologiska och sociala system. För K2A kan akuta fysiska risker som översvämning, extremväder (exempelvis skyfall, snöfall, värmeböljor, stormar eller brand) samt långsiktiga fysiska risker komma att öka K2A:s kostnader för skador och kräva investeringar för att motverka påverkan. Långsiktiga fysiska risker som kallare väder kan leda till ökad el- och värmeanvändning. Varmare temperaturer kan medföra ökad risk för skadedjur och påverka kostnaden för råvara (trä). Ändrade nederbördsmönster eller havsvattenhöjningar kan påverka behov av dagvattenhantering och/eller investeringar i fukt- och vattenhanteringsåtgärder. Dessa risker kan öka i ett längre tidsperspektiv.	■ Hela K2A:s fastighetsbestånd har klimatriskinventerats. Tidigare inventering från 2021 kompletterades under 2023 med fler klimatrisker (jordskred och erosion) samt komplett inventering för tillkomna fastigheter. Klimatriskinventeringar av befintligt fastighetsbestånd kompletteras allt eftersom fastigheter tillkommer. ■ Framtagna åtgärdsplaner som integrerats i förvaltningens handlings- och underhållsplaner. ■ Förvärv och markanvisningar bedöms utifrån ett klimatriskperspektiv. ■ Miljöcertifiering av all nyproduktion enligt Svanen eller motsvarande. ■ Genomförande av klimatscenarioanalys och integrering av resultat i verksamhetens handlingsplaner. Klimatscenarioanalys uppdateras på årsbasis. ■ Dagvattenhantering i all nyproduktion. ■ Nybyggnader har låg energianvändning. Löpande energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd.
Klimatförändringar, omställning	K2A har sedan bolaget grundades 2013 haft hållbarhet som fundament för att framtidssäkra verksamheten. Detta gör att bolaget idag är väl rustat för de klimatrelaterade krav på omställning som finns och kan förväntas komma. Vid poltiska förändringar, nya lagkrav, förändringar av branschstandarder eller policyer kan detta innebära investeringar (tidsmässiga eller ekonomiska), ökad beskattning och/eller förändringar av K2A:s verksamhetsprocesser och rutiner. Större medvetenhet om klimatfrågan hos olika intressentgrupper kan öka efterfrågan på miljöcertifieringar. Till följd av klimatförändringar och generellt ökad efterfrågan på el kan elpriset komma att öka, vilket skulle innebära ökade driftskostnader för K2A:s fastighetsbestånd.	■ Bevakning av ändringar i lagkrav, riktlinjer och policyer. ■ Utvärdering av produktionsmetoder för ökad cirkularitet och resurseffektivitet. ■ Miljöcertifiering av nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd. ■ Endast inköp av el från förnybara energikällor till samtliga fastigheter. ■ Installation av solceller på nybyggnadsprojekt samt komplettering på befintliga fastigheter.

3. Hållbarhetsrisker fortsättning

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

Ansökan: 20222...5557S1E321339 Spread: 1, LH, SS, CL, JK, IL, eL, PD, IV

TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar

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

TCFD:s riktlinjer utgår från de fyra områdena styrning, strategi, riskhantering samt mål och mätvärden. Se sida 77 för en sammanfattande tabell med hänvisning till bolagets klimatrelaterade rapportering. Tabellen motsvarar figure 4 i "Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures".[1]

Scenarioanalys

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

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

Klimatscenario RCP 2.6 och 8.5

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

Klimatscenario RCP 2.6 – Anpassning till Parisavtalet

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

Klimatscenario RCP 8.5 – Världen fortsätter som vanligt

- Koldioxidutsläppen är tre gånger dagens nivåer
- Metanutsläppen ökar kraftigt
- Teknikutvecklingen mot ökad energieffektivitet fortsätter, men långsamt
- Stort beroende av fossila bränslen
- Hög energiintensitet i flertalet sektorer
- Ingen tillkommande klimatpolitik

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

Fysiska risker

Kortsiktiga

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

Långsiktiga

- Temperaturförändringar
- Ändrade nederbördsmönster
- Vindförhållanden
- Havsnivåhöjning

Omställningsrisker

Regulatoriska

- Krav på klimatrapportering
- Policyer och lagkrav

Teknologiska

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

Marknad och varumärke

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

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Klimatrelaterade risker och möjligheter i K2A:s värdekedja

Under 2023 uppdaterades K2A:s klimatfokuserade scenarioanalys från år 2021 i syfte att identifiera och värdera risker, möjligheter och åtgärder och därmed kunna skapa en så god beredskap som möjligt för framtida klimatscenarier.

Analysen visar att K2A redan idag har god beredskap för omställningsrisker. De akuta och långsiktiga fysiska riskerna är inventerade i samband med genomförda klimatriskinventeringar och uppstår behov kommer riskhanteringsåtgärder att genomföras

	Kundanalys	Markanskaffning	Bostadsproduktion	Byggnation	Uthyrning och förvaltning
	RCP 2.6				
Risker	Kunder söker sig till lägenheter med låg hyra utan hållbarhetsprofil.	Höga krav på klimatanpassat byggande vid markanvisning kan bli fördyrande.	Lagkrav och branschstandarder för klimatneutralt byggande kräver en anpassning av produktionsmodell. Krav på implementering av tekniska system för att reducera byggnadens klimatpåverkan.	Skatter på fossila drivmedel medför ökad bränslekostnad för transporter och arbetsmaskiner.	Lagkrav leder till att omfattande klimatanpassning av befintliga fastigheter krävs, både teknisk och fysisk prestanda. Driftskostnader påverkas av dyra elpriser.
Möjligheter	Hållbar produkt som attraherar fler kunder.	K2A:s hållbarhetsprofil är attraktiv hos kommuner och markägare.	Cirkulerade material minskar behovet av jungfruligt material vilket minskar klimatpåverkan.	Korta, fossilfria transporter samt eldrivna arbetsmaskiner ger lägre bränslekostnad och klimatpåverkan.	Ökad mängd egenproducerad solel och energi från förnybara energikällor ger lägre klimatpåverkan.
	RCP 8.5				
Risker	Kunder söker sig till billiga bostäder utan hållbarhetsprofil.	Högre konkurrens om byggrätter med låg riskexponering.	Elbrist medför påverkan på driftssäkerhet i fabrikerna. Negativ påverkan på projekttidplaner och kostnad för projektet. Råvarutillgång för trä ändras på grund av ökad: ■ benägenhet för skadedjursangrepp ■ risk för skogsbrand ■ konkurrens om trä som råvara, även från andra branscher	Elbrist medför påverkan på driftssäkerhet i produktion. Negativ påverkan på projekttidplaner. Extrema snö- eller skyfall kan orsaka driftsstopp och/eller fuktskador, vilket medför längre produktionstid och ökade materialkostnader.	Elbrist kan påverka driftssäkerheten i förvaltning. Extremväder och ändrade nederbördsmönster medför skador på klimatskal samt sättningar i mark. Extremväder påverkar inomhuskomfort i ej klimatanpassade bostäder, med minskad kundnöjdhet, och/eller utflytt som följd. K2A:s rykte påverkas.
Möjligheter	Ökad efterfrågan på klimatanpassade bostäder.	K2A:s hållbarhetsprofil är attraktiv hos kommuner och markägare.	Ökad mängd egenproducerad solel i fabriker ger ökad driftssäkerhet. Cirkulerad råvara från tidigare volymelement eller andra byggprojekt minskar kostnaderna för material. Låg energianvändning och miljöcertifierade byggnader bidrar till ränterabatter för byggkreditiv.	Korta och fossilfria transporter mellan fabrik och produktionsplats ger lägre klimatpåverkan.	Ökad mängd egenproducerad solel och energi från förnybara energikällor ger lägre klimatpåverkan. Lokal dagvattenhantering minskar risk för fysiska skador på byggnader och mark. Installation av energibesparande åtgärder ökar lönsamheten. Klimatriskinventerade fastigheter med genomförda åtgärder ökar attraktiviteten. Låg energianvändning bidrar till lägre effektuttag på elnätet samt möjliggör ränterabatt på lån.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Finansiell påverkan

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

På kort sikt innebär detta att samtliga nybyggnadsprojekt kravställs på mer energieffektiva installationer och klimatskal, mer hållbara materialval och fossilfria transporter. Befintliga byggnader står inför ett flertal investeringar relaterat till energieffektiviseringsåtgärder, uppkoppling mot smarta styrsystem och egenproducerad energi. På medellång och lång sikt förväntas lagkrav bidra till ytterligare anpassningar av befintligt fastighetsbestånd kopplat till energiförsörjning, ny teknik och krav på klimatutsläppsnivåer.

Finansiell påverkan

Klimatscenario RCP 2.6

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

Klimatscenario RCP 8.5

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

Kort sikt (inom 5 år)

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

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik kommer inledningsvis prioriteras för de byggnader som har energiklass D eller sämre. Inom de närmaste fem åren uppskattas egenproducerad förnybar energi ha implementerats i cirka hälften av byggnaderna i förvaltning. I slutet av 2023 hade 42 procent av alla förvaltade flerbostadshus solceller.

Energieffektiviseringsåtgärder för byggnaderna varierar kraftigt beroende på byggnadsfysik och tekniska system. Exempel på åtgärder kan vara tilläggsisolering, injusteringar av tekniska system, implementering av ny teknik såsom energieffektiva installationer och värmeåtervinning. Inom de närmaste fem åren uppskattas energieffektiviseringsåtgärder ha implementerats på samtliga byggnader som idag har energiklass D eller sämre.

Investering	Uppskattad kostnad, Mkr	Uppskattade årliga energibesparingar, Mkr
Förnybar energi	15	0,9
Energieffektivisering	28	2,3

Klimatanpassning av befintligt bestånd

K2A har under 2023 slutfört en klimatriskinventering av beståndet med hjälp av Sweco. En överlagringsanalys har genomförts för att redovisa vilka byggnader som är utsatta för klimatrelaterade risker. Objekten överlagras med karterade riskområden för respektive klimatrisk för att identifiera objekt inom och utanför ett riskområde. Nästa steg är att göra en djupare analys för fastigheter med ökad risk för att slutligen ta fram eventuell åtgärdsplan. Baserat på resultatet från årets genomförda klimatriskinventering bedöms följande andel byggnader ha ökad risk utifrån exponeringen för olika klimatrelaterade händelser. Flertalet av de möjliga åtgärderna är värdehöjande i det fall de genomförs.

Händelse	Antal byggnader (av totalt 219 st)	Andel byggnader, %
Översvämning av skyfall	80	36
Skogsbrand	80	36
Skred	40	18
Värme	30	14
Översvämning från sjöar och vattendrag	5	2
Översvämning från hav vid högvatten	0	0
Erosion	0	0

Möjliga åtgärder	Uppskattad investering, Mkr
Avledning, skydd och omhändertagande av vatten	35
Solskydd och skuggande växter	28
Anlägga gräsytor/brandkorridorer	20
Markförstärkande åtgärder för skredsäkring	10
Förstärkning av takkonstruktioner	4

Investeringar i kolsänkor och kolinbindande åtgärder

Investeringskostnad för kolsänkor och kolbindande åtgärder uppskattas till 0,7 Mkr.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Medellång sikt (5 till 30 år)

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

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsåtgärder avser de fastigheter där insatser återstår efter 5 år. Investeringarna är värdehöjande i de fall de genomförs.

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

Klimatanpassning av befintligt bestånd

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

Investeringar i kolsänkor och kolbindande åtgärder

Fortsatt investering i kolbindning och kolsänkor uppskattas till 1,5 Mkr på medellång sikt.

Lång sikt (30 till 80 år)

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

På lång sikt fortsätter K2A med investeringar och produktutveckling för hantering av framtida klimatscenarier. Om 26 år, dvs år 2050 ska EU ha nått målet om att ha netto-noll-utsläpp. Då K2A redan år 2027 avser att vara klimatpositivt i hela värdekedjan sker de största investeringarna i klimatanpassningsåtgärder och fastighetsnära förnybar energiteknik. Beroende på tekniska framsteg och leverantörers klimatutsläpp som bolaget ej har rådighet över, som exempelvis fjärrvärme, kan det bli aktuellt med investeringar i kolsänkor och/eller kolbindande åtgärder. En bedömning av finansiell påverkan är därmed ej möjlig i nuläget.

TCFD - sammanfattning och sidhänvisning till upplysningar

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mätetal och mål
A. Styrelsens översyn av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 69-70	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medel och lång sikt. Se sid 78-79	A. Organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Se sid 69-70	A. Organisationens mätetal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess. Se sid 69-70
B. Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 69	B. Påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamheter, strategi och finansiella planering. Se sid 74-75	B. Organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Se sid 74-75	B. Scope 1, Scope 2 och Scope 3-utsläpp av växthusgaser och relaterade risker. Se sid 141
	C. Organisationsstrategins anpassningsförmåga med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier – inkluderat ett scenario för 2 grader eller lägre. Se sid 74-79	C. Processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker är integrerade i organisationens övergripande riskhantering. Se sid 69-70, 74-75	C. Mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och utveckling mot mål. Se sid 74-75, 92

Aktien och ägarna

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

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

Gröna aktier

I maj 2020 lanserade K2A det första ramverket i världen för gröna aktier med syftet att transparent redovisa bolagets klimatpåverkan. Märkningen utgår från klassificering av bolagets intäktsströmmar och investeringar enligt CICERO. I juni 2021 fick K2A:s aktier grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation, under 2023 förnyades den gröna märkningen. Den gröna märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av K2A:s omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten fortsätter att investera en betydande andel i gröna aktiviteter.

Antal utestående aktier

Totalt antal utestående aktier uppgick den 31 december 2023 till 87 670 100 aktier varav 10 604 640 A-aktier, 68 454 500 B-aktier, 6 806 160 D-aktier samt 1 804 800 preferensaktier. Totalt antal röster i bolaget uppgick till 183 111 860.

Aktiekapitalet

K2A:s aktiekapital uppgick den 31 december 2023 till 547,9 Mkr fördelat på 87 670 100 aktier med ett kvotvärde om 6,25 kr per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 500 Mkr och högst 2 miljarder kr fördelat på lägst 80 miljoner aktier och högst 320 miljoner aktier.

B-aktiens utveckling

Senast betalt för K2A B vid stängning på årets sista handelsdag den 30 december 2023 var 8,31 kr vilket motsvarar en nedgång om 40 procent under året.

Utdelning

För räkenskapsåret 2023 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas.

Övrig information

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Största aktieägare 31 december 2023

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Procent av totalt antal aktier	Procent av totalt antal röster
Johan Knaust med bolag	2 841 840	15 453 015	6 806 160	93 085	25 194 100	28,7	27,7
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	9 289 661	–	13 864	11 715 525	13,4	18,3
Johan Thorell med bolag	2 412 000	6 666 496	–	19 499	9 097 995	10,4	16,8
Claes-Henrik Julander med bolag	2 176 800	5 194 622	–	17 659	7 389 081	8,4	14,7
SEB Fonder	–	5 048 480	–	–	5 048 480	5,8	2,8
Verdipapirfondet Odin Eiendom	–	4 238 190	–	–	4 238 190	4,8	2,3
Enter Sverige	–	3 230 913	–	–	3 230 913	3,7	1,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	2 543 207	–	–	2 543 207	2,9	1,4
Ludwig Holmgren	762 000	1 195 419	–	2 032	1 959 451	2,2	4,8
Humle fonder	–	1 530 671	–	–	1 530 671	1,7	0,8
Swedbank Försäkring	–	1 364 312	–	15 071	1 379 383	1,6	0,8
Swedbank Fonder	–	1 260 000	–	–	1 260 000	1,4	0,7
Cliens Kapitalförvaltning	–	1 033 261	–	–	1 033 261	1,2	0,6
Diskretionär fond	–	921 593	–	–	921 593	1,1	0,5
Avanza Pension	–	731 524	–	170 799	902 323	1,0	0,5
SEB Försäkring	–	677 001	–	14 991	691 992	0,8	0,4
Handelsbanken Liv	–	663 371	–	2 120	665 491	0,8	0,4
LK Finans	–	636 999	–	–	636 999	0,7	0,3
Handelsbanken Fonder	–	392 951	–	–	392 951	0,4	0,2
Christian Lindberg	–	375 000	–	–	375 000	0,4	0,2
Övriga	–	6 007 814	–	1 455 680	7 463 494	8,5	4,1
Totalt	**10 604 640**	**68 454 500**	**6 806 160**	**1 804 800**	**87 670 100**	**100,0**	**100,0**

Källa: Euroclear Sweden

Handel med aktien

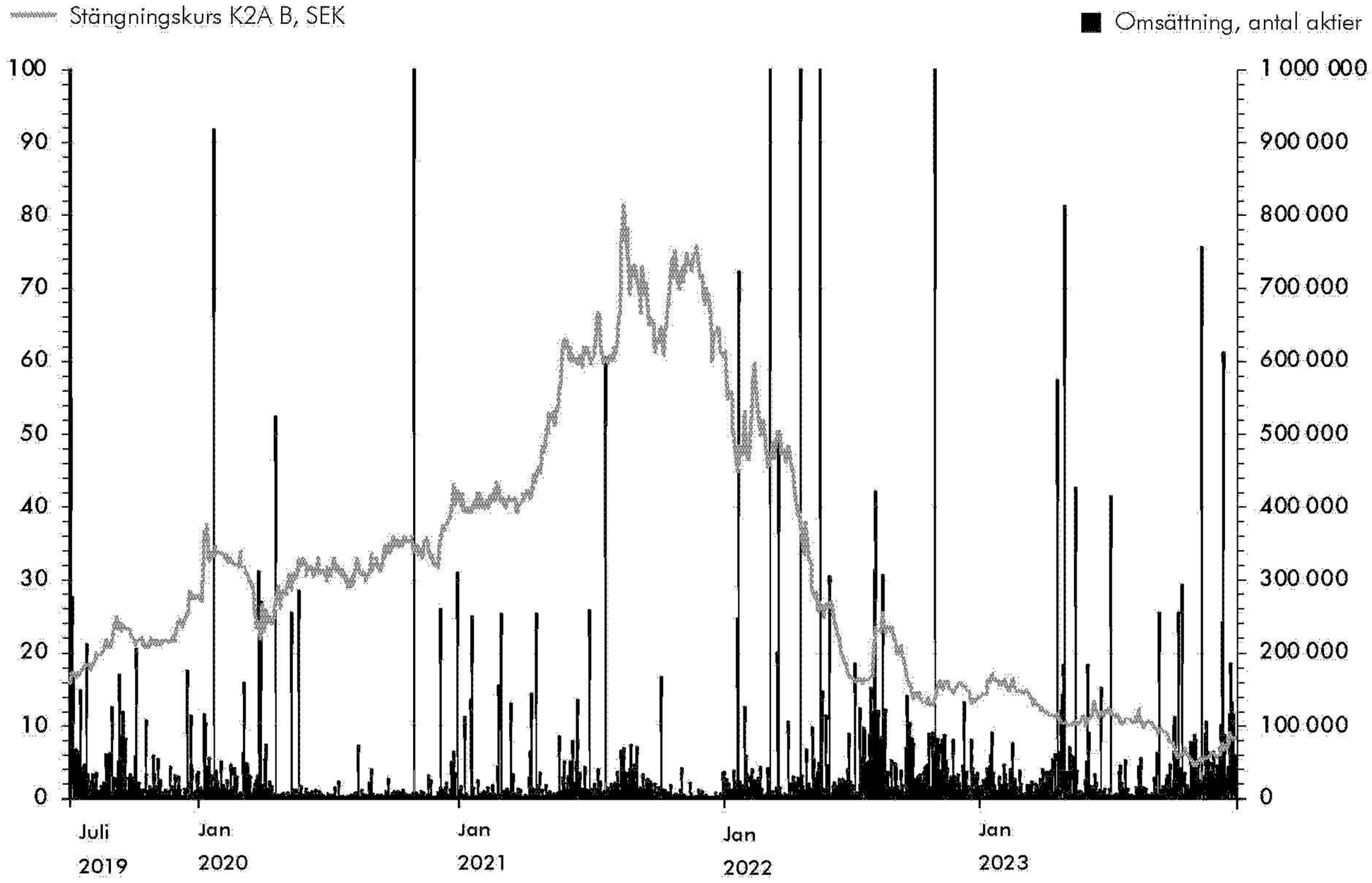
Handeln med K2A B	2023	2022	2021
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	63 154	63 237	22 905
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,5	1,8	1,7

Handeln med K2A PREF	2023	2022	2021
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	1 496	2 184	1 969
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,3	0,6	0,7

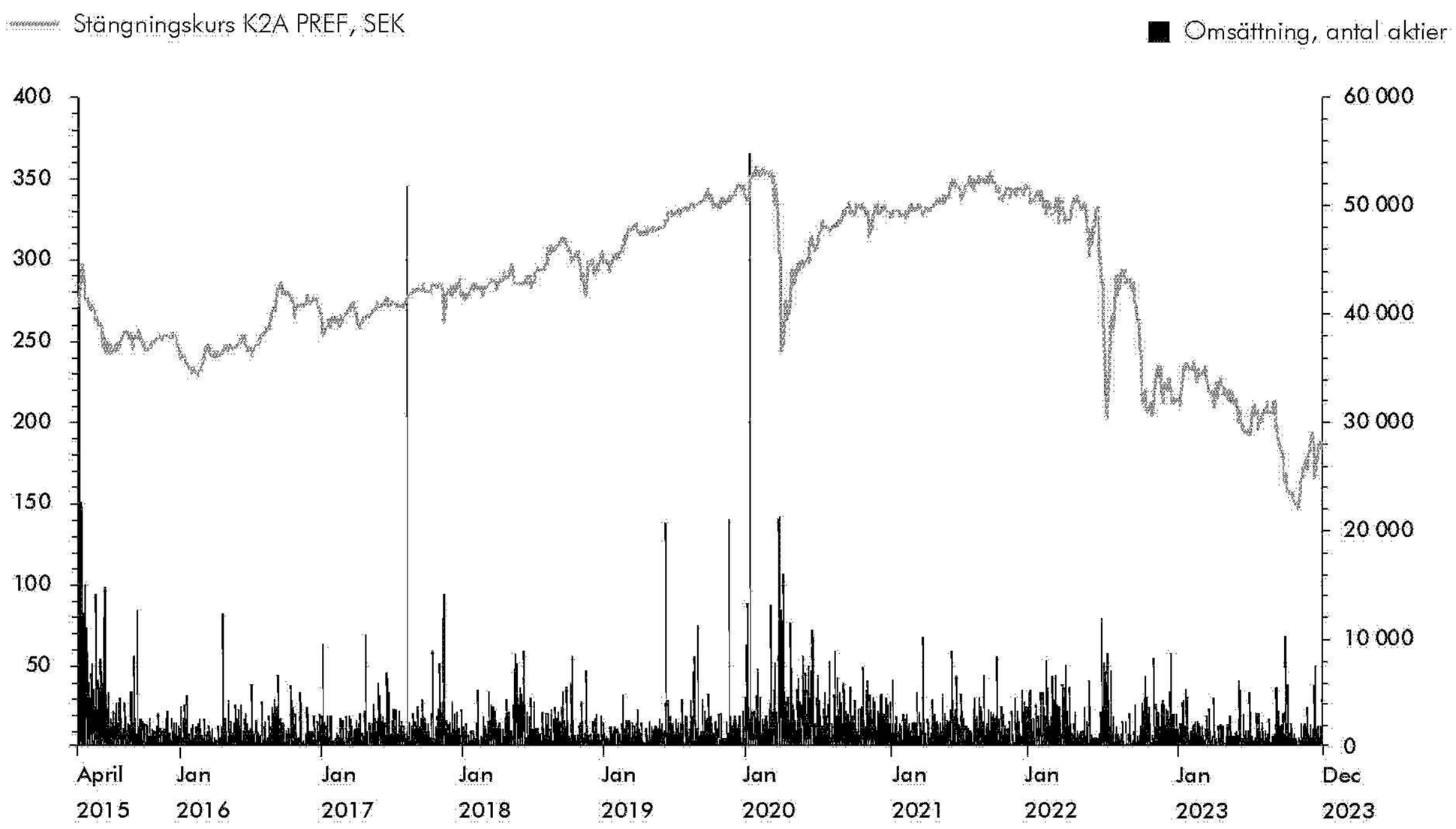
Källa: Nasdaq

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

K2A B
Kursutveckling 20 juni 2019 – 30 december 2023



K2A PREF
Kursutveckling 2 april 2015 – 30 december 2023



Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Bolagsstyrningsrapport

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

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden")

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

Risker och riskhantering

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

Hållbarhet

K2A:s hållbarhetsarbete är en integrerad del av bolagets affärsmodell och verksamhet och beskrivs på sid 18-43. Hållbarhetsarbetet hjälper bolaget att reducera risker och kostnader, stärka konkurrenskraften samt attrahera talanger och investerare. Styrelsens hållbarhetsutskott har ansvar för att ta fram den strategiska inriktningen för bolagets hållbarhetsarbete. Vd har, med stöd av bolagets hållbarhetschef, det övergripande ansvaret för att styra K2A:s verksamhet inom hållbarhetsområdet.

Så här styrs K2A

Bolagsstämma/årsstämma

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

Valberedning

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

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

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

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat J", LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Styrelse

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

Styrelsens ordförande

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

Revisionsutskott

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

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

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

Ersättningsutskott

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

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

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

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

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

Hållbarhetsutskott

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

Internrevision

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

Transaktion 09222115557516321339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Verkställande direktör och koncernledning

Enligt arbetsordningen ska vd:

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

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

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

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

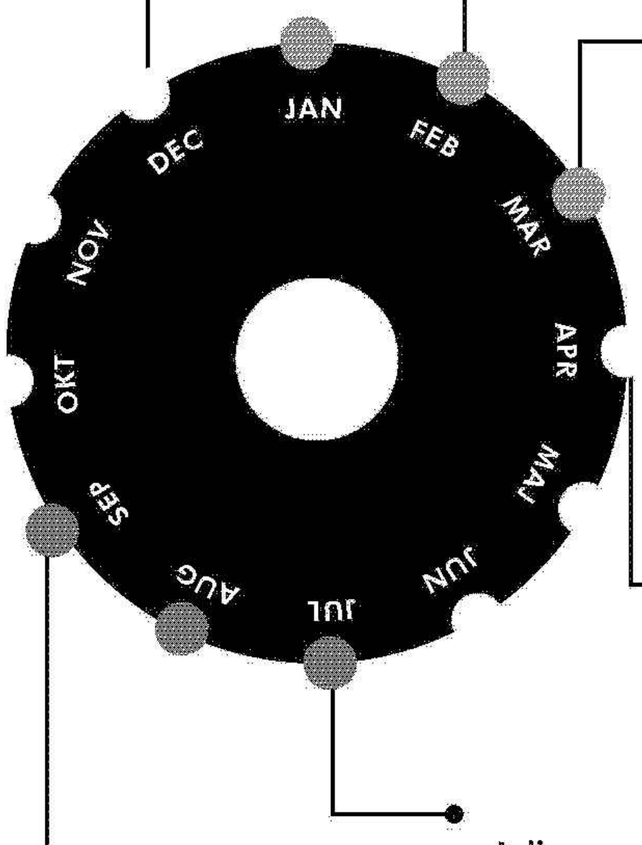
Arbete under året

Årsstämma 2023

Årsstämman 2023 ägde rum den 27 april 2023 i bolagets lokaler på Nybrogatan 59 i Stockholm.

Styrelsens arbete 2023

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



December

- Uppföljning av åtgärdsplan intern kontroll
- Genomgång och antagande/översyn av affärsplan med långsiktiga mål, strategi och delmål
- Genomgång och antagande av budget för nästa budgetår
- Redovisning av ersättningsutskottets utvärdering av bolagets ersättningssystem för ledande befattningshavare
- Rapportering uppföljning av åtgärdsplan intern kontroll
- Genomgång av revisorns rapport från revisionen av intern kontroll

November

- Delårsrapport januari-september
- Redovisning av styrelsens utvärdering av bolagets riktlinjer och processer för intern kontroll och riskhantering
- Riskanalys och rapportering riskhantering
- Översyn och uppdatering av policydokument och övriga riktlinjer

September

- Strategidag

Juli

- Delårsrapport januari-juni
- Riktlinjer avseende framtagande av budget och prognoser

April

- Årsredovisning
- Delårsrapport januari-mars
- Konstituerande möte

Mars

- Bokslutsgenomgång föregående räkenskapsår
- Godkännande av årsredovisning, bolagsstyrningsrapport, hållbarhetsrapport och ersättningsrapport
- Genomgång av revisionen och revisionsberättelsen
- Beslut rörande den kommande årsstämman

Februari

- Bokslutskommuniké
- Utvärdering av styrelsens arbete, rutiner och arbetsordning, verkställande direktörens arbete samt behov av att inrätta en särskild internrevisionsfunktion
- Årlig plan för självutvärdering intern kontroll

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

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

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

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

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

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom emission av stamaktier av serie B eller preferensaktier, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier. Det totala antalet stamaktier av serie B som omfattas av sådana emissioner får motsvara högst 20 procent av aktiekapitalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2023. Det totala antalet preferensaktier som omfattas av sådana emissioner får vara högst 1 000 000 stycken.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av aktier i bolaget. Högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget innefattades av bemyndigandet.

Valberedning

Vid årsstämman den 28 april 2020 antog aktieägarna principer för hur valberedningen utses och dess arbete, under 2023 har dessa riktlinjer fortsatt varit gällande. Enligt principerna för valberedningens arbete ska valberedningen bland annat lämna förslag till:

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

Valberedningens sammansättning inför årsstämma 2023

Valberedningen inför årsstämman 2023 utgjordes av:

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

Aktieägare har haft möjlighet att lägga fram förslag till valberedningen. Valberedningens förslag inför årsstämman 2024 framgår av kallelsen till årsstämman på K2A:s webbplats k2a.se.

Årsstämman 2024 kommer att hållas den 5 juni 2024.

Mångfaldspolicy

Vid framtagande av förslag till styrelse inför årsstämman 2023 tillämpade valberedningen punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning om mångfaldspolicy. Målet med policyn är att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Valberedningen konstaterade vid framtagandet av sitt förslag att könsfördelningen i den föreslagna styrelsen inte var tillfredsställande. Valberedningen gjorde dock bedömningen att kontinuitet i styrelsearbetet vid tillfället var av stor betydelse och föreslog mot den bakgrunden omval av samtliga ledamöter. Vid årsstämman 2023 valdes sju ledamöter, varav en kvinna och sex män.

Styrelsen

K2A:s styrelse består av sju ledamöter, utan suppleanter, valda av årsstämman den 27 april 2023. Styrelsen består av de bolagsstämmovalda ledamöterna Sten Gejrot (styrelsens ordförande), Johan Knaust (verkställande direktör), Claes-Henrik Julander, Johan Ljungberg, Ludwig Holmgren, Johan Thorell och Ingrid Lindquist.

Styrelseledamöternas oberoende framgår av tabellen på sidan 87 och ytterligare information för varje individuell styrelseledamot finns att läsa på sidan 90.

Styrelsens arbete

Under 2023 sammanträdde styrelsen vid 15 tillfällen. Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen för styrelsen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och vd. Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera K2A:s finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Under året har styrelsen bland annat behandlat sedvanliga frågor såsom strategiarbete, projektfrågor, finansieringsfrågor och hållbarhetsfrågor.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Utvärdering av styrelsens arbete

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

Externa revisorer

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt K2A:s bolagsordning ska bolaget utse en eller två revisorer, med eller utan suppleanter. K2A:s revisor är KPMG AB med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse och revisor". För räkenskapsåret 2023 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 3,8 Mkr.

Ersättningar, styrelse och ledning

Riktlinjer

Årsstämman har antagit riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna ska K2A ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet.

Ersättning lämnas i tre former:

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

Vidare ska ersättning bidra till god etik och företagskultur och samtidigt vara i linje med aktieägarnas intressen. För fullständiga riktlinjer, se styrelsens ersättningsrapport.

Det förslag avseende riktlinjer som kommer framläggas vid årsstämman 2024 är i all väsentlighet oförändrat jämfört med 2020 års förslag.

Ersättning till vd och ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön och sedvanliga förmåner. Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare för K2A, antogs av årsstämman 2020 och tillämpades utan förändring under 2023.

Ersättning till styrelsen

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

Styrelse och utskott

Namn	Invald	Oberoende i relation till bolagets större ägare	Oberoende i i relation till bolaget och bolagets ledning	Deltagande av totalt antal möten			
				Styrelse	Ersättnings-utskott	Revisions-utskott	Hållbarhets-utskott
Sten Gejrot	2017	Ja	Nej	15/15	1/2	–	–
Johan Ljungberg	2017	Nej	Ja	15/15	–	–	2/2
Claes-Henrik Julander	2014	Nej	Ja	15/15	2/2	4/4	–
Ingrid Lindquist	2019	Ja	Ja	15/15	–	4/4	–
Ludwig Holmgren	2017	Ja	Ja	14/15	–	–	2/2
Johan Thorell	2015	Nej	Ja	15/15	1/2	4/4	–
Johan Knaust	2013	Nej	Nej	15/15	–	–	2/2

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Styrelsens ersättningsrapport

Inledning

Styrelsens ersättningsrapport beskriver hur riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare för K2A, antagna av årsstämman 2020 och oförändrade under 2023, tillämpades under 2023. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktör. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiet för svensk bolagsstyrning – Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram. Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 6. Riktlinjerna revideras vart fjärde år eller vid behov, styrelsen föreslår mindre förändringar i riktlinjerna under 2024.

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

Bolagets utveckling under 2023

En sammanfattning över bolagets resultat och utveckling presenteras på sidan 96-97.

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Styrmodell för ersättningar på K2A

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

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

Anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Johan Knaust är styrelseledamot och verkställande direktör i K2A. Johan Knaust erhåller en månatlig fast ersättning om 335 000 kronor. Vid uppsägning ska både bolaget och Johan Knaust iaktta sex månaders uppsägningstid. Om bolaget är uppsägande part ska Johan Knaust erhålla en uppsägningslön motsvarande maximalt sex månadslöner. Johan Knaust har inte rätt till något avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare har sedvanliga anställningsvillkor.

Bolaget har under 2023 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjer som antagits av bolagsstämman. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna kommer finnas tillgängligt på https://investerare.k2a.se/bolagsstammor senast tre veckor före årsstämman 2024. Ingen ersättning till ledande befattningshavare har krävts tillbaka av bolaget.

Ersättning till ledande befattningshavare

Tkr	Grundlön 2023	Pension och övriga förmåner 2023	Grundlön 2022	Pension och övriga förmåner 2022
Verkställande direktör	3 060	5	3 060	7
Vice verkställande direktör	1 966	507	1 860	466
Övriga ledande befattningshavare*	12 949	3 361	11 274	3 265
Summa	**17 975**	**3 873**	**16 194**	**3 738**

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets förvaltningsresultat

Tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Ersättning verkställande direktör	3 065	3 067	3 065	3 060	2 603
Ersättning Vice verkställande direktör	2 473	2 326	2 158	–	–
Ersättning övriga ledande befattningshavare*	16 310	14 539	11 958	13 179	3 985
Totala ersättningar ledande befattningshavare	21 848	19 932	17 181	16 236	6 588
Ersättning övriga anställda	28 566	58 537	47 794	41 652	41 063
Årets resultat	-536 874	159 085	756 528	219 564	202 748
Ersättning ledande befattningshavare/årets resultat, %	neg	13	2	7	3
Heltidsekvivalenter för bolagets övriga anställda	571	492	419	375	384

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

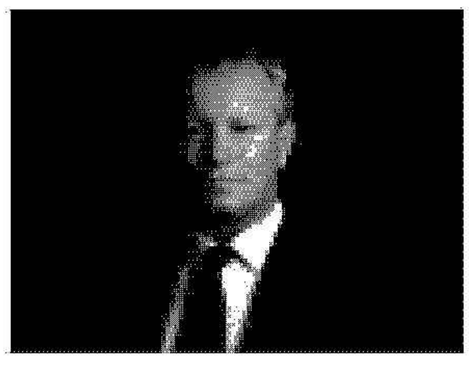
Stockholm i april 2024

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Transaktion 09222115557516321339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Styrelse och revisor



Sten Gejrot

Styrelseordförande

Invald i styrelsen 2017

Född: 1962

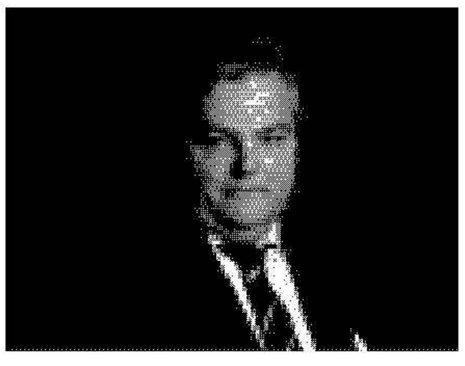
Utbildning: Jur. Kand.

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

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

Beroende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Johan Thorell

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2015

Född: 1970

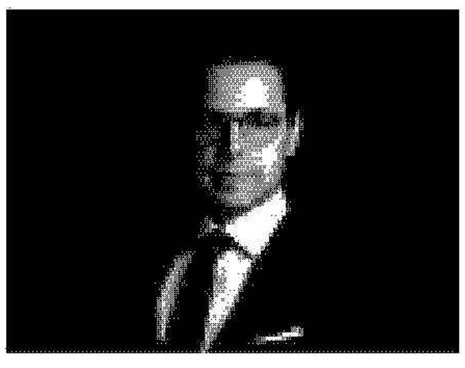
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

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

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

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Johan Knaust

Styrelseledamot och verkställande direktör

Invald i styrelsen 2013

Född: 1971

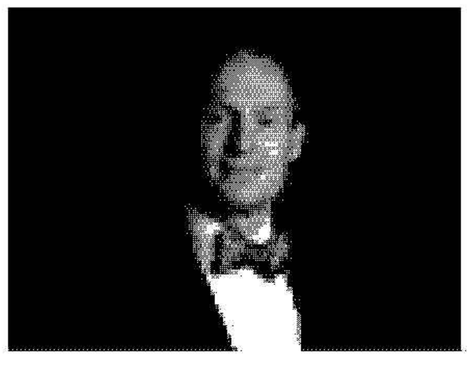
Utbildning: Master of Science Operational Research, London School of Economics samt Fil. kand. Nationalekonomi, Stockholms universitet.

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

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

Beroende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Claes-Henrik Julander

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2014

Född: 1969

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet

Övriga uppdrag (urval):

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

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

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Johan Ljungberg

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2017

Född: 1972

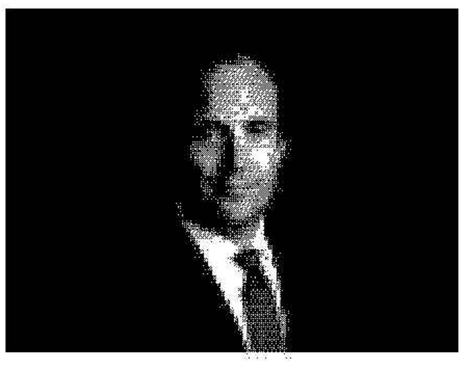
Utbildning: Civilingenjör

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

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

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Ludwig Holmgren

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2017

Född: 1972

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet

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

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Ingrid Lindquist

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2019

Född: 1957

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

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

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

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Revisor

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, CL, PD, IW

Ledning



Johan Knaust

Styrelseledamot och verkställande direktör

För mer information se under Styrelse, föregående sida.



Christian Lindberg

Vice vd

Ingår i ledningen sedan 2017

Född: 1980

Utbildning: Civilingenjör

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

Aktieinnehav (inklusive bolag): 375 000 B-aktier



Ola Person

CFO

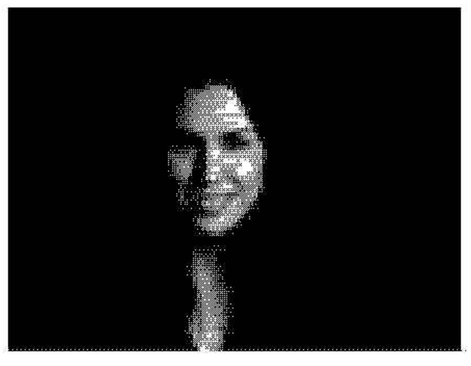
Ingår i ledningen sedan 2021

Född: 1969

Utbildning: Master of International Business

Bakgrund: CFO på bostadsutvecklingsbolaget SSM

Aktieinnehav (inklusive bolag): 27 500 B-aktier



Sandra Sundman

Ekonomichef

Ingår i ledningen sedan 2017

Född: 1986

Utbildning: Ekonomie kandidatexamen företagsekonomi

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

Aktieinnehav: 2 600 B-aktier



Karl Vahlund

Transaktionschef

Ingår i ledningen sedan 2019

Född: 1984

Utbildning: Civilingenjör

Bakgrund: Transaktionschef Rikshem

Aktieinnehav: 89 987 B-aktier, 145 preferensaktier



Erik Lemaitre

Affärsutvecklingschef

Ingår i ledningen sedan 2020

Född: 1968

Utbildning: Byggekonom

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

Aktieinnehav: 8 000 B-aktier



Karina Antin

Hållbarhetschef

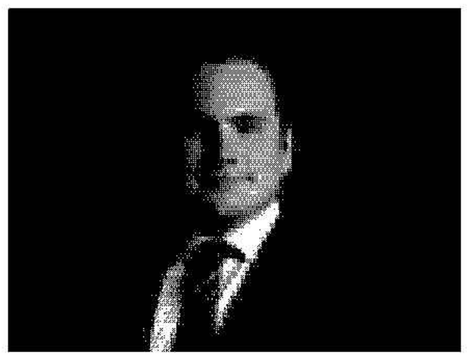
Ingår i ledningen sedan 2020

Född: 1986

Utbildning: Civilingenjör

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

Aktieinnehav: 4 690 B-aktier



Henrik Nordlund

Förvaltningschef

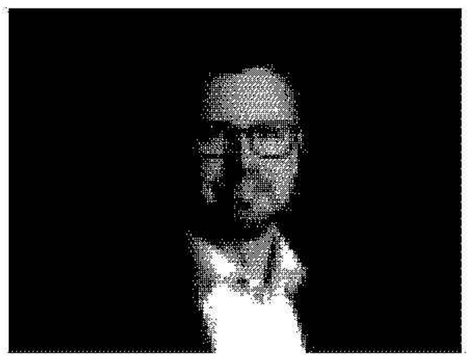
Ingår i ledningen sedan 2020

Född: 1987

Utbildning: Civilingenjör, Kandidatexamen Nationalekonomi

Bakgrund: Fastighetschef på Rikshem och managementkonsult på Applied Value

Aktieinnehav: 3 000 B-aktier



Fredrik Widerstedt

Chef projekt

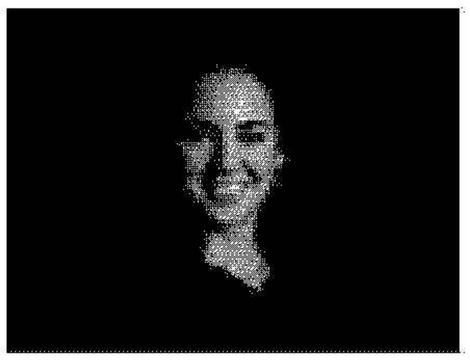
Ingår i ledningen sedan 2020

Född: 1983

Utbildning: Byggnadsingenjör

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

Aktieinnehav: 20 394 B-aktier, 3 preferensaktier



Emma Nyborg

Marknad- och kommunikationschef

Ingår i ledningen sedan 2021

Född: 1989

Utbildning: Strategisk kommunikation

Bakgrund: Kommunikationsansvarig på Mattecentrum och olika kommunikationstjänster på K2A

Aktieinnehav: 1 950 B-aktier

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Verksamhet

Verksamhet

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

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

K2A:s mål och riskbegränsningar

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Hållbarhetsmål

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

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

Finansiella mål

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

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

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

För att uppnå sina mål ska K2A:

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

Organisationsstruktur

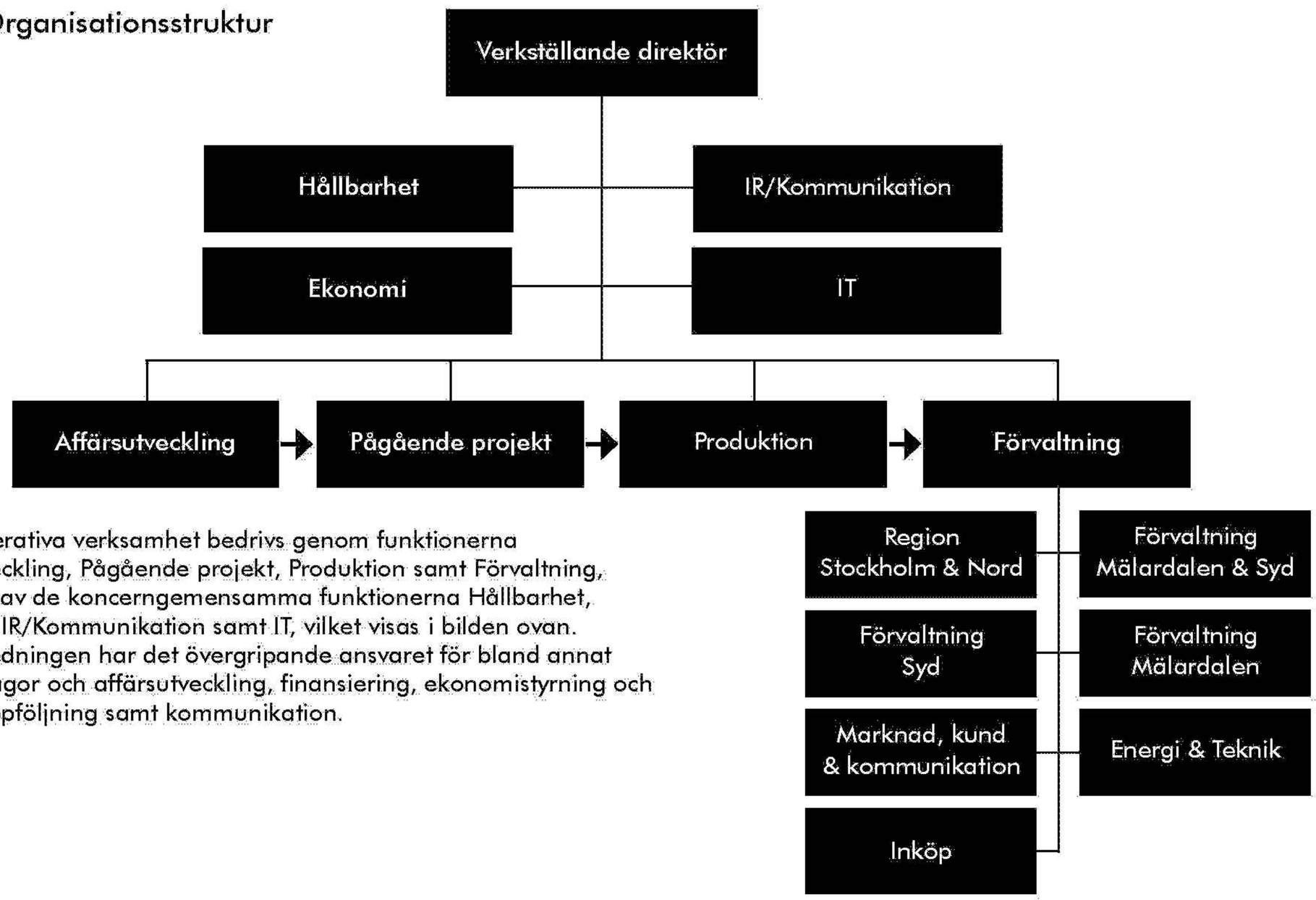
Per 31 december 2023 var totalt 50 personer anställda i K2A. 48 medarbetare, varav 17 kvinnor, arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 2 medarbetare avser personal i dotterbolaget K2A Trähus.

Rapporterande segment

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

K2A:s Organisationsstruktur



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

Hållbarhet

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

Affärsutveckling

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

Pågående projekt

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Produktion

Prisökningar och osäkerheter kring tillgänglighet av insatsvaror bidrog till att K2A under andra kvartalet 2022 beslutade om att senarelägga flertalet planerade byggstarter under 2022 och 2023 samt varslade personal anställd i K2A Trähus produktions-anläggningar. Under fjärde kvartalet 2022 slutfördes den pågående fabriksproduktionen och större delen av personalen avslutade sina anställningar.

Enheten produktion leds av vd för K2A Trähus. Per 31 december 2023 uppgick antalet anställda i K2A Trähus till 2 personer.

Till följd av omvärldsoron och dess konsekvenser för bygg-sektorn råder det osäkerhet när K2A Trähus kommer starta produktionen på nytt.

Förvaltning

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

Förvaltningsenheten leds av förvaltningschef med stöd av 21 medarbetare.

Marknad, kund och kommunikation

Ansvarar för kundtjänst, uthyrning, hyresavisering och felan-mälan samt bolagets profilering på sociala medier, deltagande i marknadsföringsaktiviteter och PR. Enheten leds av marknads- och kommunikationschef med stöd av åtta medarbetare.

Förvaltning

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

Bovärdar

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

Digitalisering

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

Stödfunktioner

Ekonomi

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

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

IT

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

IR

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

Hållbarhetsrapportering

K2A uppfyller inte kriterierna i ÅRL 6 kap 10 §, vilket innebär att K2A inte har skyldighet att upprätta en hållbarhetsrapport. Hållbarhetsarbetet är dock integrerat i K2A:s verksamhet i stor utsträckning då K2A bygger hus med trästomme och all nyproduktion sedan 2018 är Svanenmärkt eller har motsva-rande miljöcertifiering. Mot bakgrund av att hållbarhet är ett prioriterat område inom K2A har bolaget på frivillig basis upprättat en hållbarhetsrapport som integrerats i årsredovis-ningen för år 2023. K2A:s hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI standards 2021 och GRI 1: Foundation, med rapporteringsperiod från den 1 januari 2023 till 31 december 2023. Förändringar i historiska hållbarhetsdata har skett med avseende på energianvändning från år 2022, se GRI 302-3 sid 139. K2A:s styrelse är det högsta styrande organet och även ansvarig för informationen i hållbarhetsrapporten. I nuläget finns det inte någon sektorspecifik standard som träffar K2A:s verksamhet men bolaget övervakar kommande sektorstandarder. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är K2A:s hållbarhets-chef. Hållbarhetsrapporten omfattar K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) samt dess dotterbolag som framgår av not 18.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

En beskrivning av K2A:s verksamhet och affärsmodell finns på sidorna 12-15 samt i detta avsnitt.

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

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

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

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

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

Innehåll	Sid
Affärsmodell	12-15
Styrning av hållbarhetsarbetet	22-26
Miljö	24-25, 27-38
Personal	39-40
Sociala förhållanden	28-30
Mänskliga rättigheter	28-30
Affärsetik och antikorruption	30
Riskhantering	69-75
Mångfaldspolicy för styrelsen	86

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Finansiell utveckling

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 443,6 Mkr (374,7). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 18,4 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,3 procent (97,9).

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till hyreshöjningar samt ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period 2022. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6,7 procent varav intäkter från vidarefakturerade kostnader bidrog med 0,3 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 187,1 tkvm den 31 december 2023 jämfört med 187,2 tkvm den 31 december 2022, vilket innebär en förändring med -0,1 procent. Minskningen är en följd av att K2A färdigställt/tillträtt 10 projekt samt avyttrat 11 fastigheter. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 december 2023 uppgick, på årsbasis, till 475,3 Mkr (438,9), vilket motsvarar en tillväxt om 8,3 procent.

Utveckling intäkter

Utveckling intäkter

Mkr	2023	2022	Förändring, %
Studentbostäder	217,0	166,6	30,3
Hyresbostäder	161,5	150,5	7,3
Samhällsfastigheter	65,1	57,6	13,0
Totala intäkter	443,6	374,7	18,4

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 139,5 Mkr (131,7), vilket motsvarade en ökning om 5,9 procent. Ökningen förklaras nedan.

Fastighetskostnader 2023

Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-48,2	-33,8	-9,7	-91,7
Underhåll	-6,3	-4,1	-4,0	-14,4
Fastighetsskatt	-2,5	-1,6	-0,0	-4,1
Avskrivning	–	-1,6	–	-1,6
Direkta fastighetskostnader	-57,0	-41,1	-13,7	-111,7
Fastighetsadministration				-27,8
Totala fastighetskostnader				-139,5

Fastighetskostnader 2022

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

Transaktion 09222115557516321339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -110,2 Mkr (-107,2) vilket motsvarar en ökning med 2,7 procent. Ökningen förklaras främst av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2022. Under jämförelseperioden påverkades driftskostnaderna negativt med 2,1 Mkr för återställande av fastigheten Gävle Kungsbäck 2:21. Elstöd påverkade driftsöverskottet positivt för perioden med 3,4 Mkr. Driftskostnaderna i jämförbart bestånd ökade med 0,1 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -27,8 Mkr (-23,4). Ökningen är främst hänförlig till att K2A stärkt upp organisationen.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 304,1 Mkr (243,0), vilket motsvarade en ökning med 25,1 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 68,6 procent (64,8).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -59,1 Mkr (-59,0), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 0,1 procent. Under perioden fakturerades joint ventures totalt 8,0 Mkr för projektledningstjänster, vilket har redovisats som en kostnadsreduktion av central administration.

De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -15,5 Mkr (-16,3) respektive -43,6 Mkr (-42,7). Central administration för projektutveckling har under perioden belastats med 7,3 Mkr i kostnadsförda projektkostnader.

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till -76,0 Mkr (71,8). Förändringen jämfört med motsvarande period 2022 beror till största delen på värdeförändringar hänförliga till samägda projekt, vilka uppgick till -76,0 Mkr (72,2).

Räntenetto

Räntenettot uppgick till -187,9 Mkr (-128,1). Jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år har räntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader. Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,2 procent (3,1). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,5 (1,8).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -471,0 Mkr (3,5).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2023	2022
Förvaltningsobjekt	-238,0	-221,2
Pågående projekt	-233,1	224,6
Totala värdeförändringar	-471,0	3,5
Totalt i procent av ingående balans	-4,7	0,0

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 4 065,4 Mkr (2 075,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -122,8 Mkr (92,9). Värdeförändringen 2023 är i huvudsak en följd av att marknadsräntorna sjönk under fjärde kvartalet.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,1 Mkr (-0,3), vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt uppgick till 105,2 Mkr (-54,9) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 december 2023 till 403,7 Mkr (343,5). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Fastigheter	508,2	583,8
Underskottsavdrag	-83,7	-70,7
Obeskattade reserver	0,6	0,1
Derivat	9,5	25,1
Övriga poster	0,4	2,0
Summa	435,0	540,2

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till -536,9 Mkr (159,1) och resultat per stamaktie uppgick till -7,17 kr (1,08).

Framtidsutsikter

K2A lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Till följd av marknadsutvecklingen under de två senaste åren har K2A beslutat att pausa huvuddelen av nya byggstarter. Givet de förändrade förutsättningarna på bygg- och kapitalmarknaderna med fortsatt stor omvärldsoro kommer även 2024 bli ett konsolideringsår för K2A. I huvudsak kommer fokus vara på effektiviseringar inom förvaltning för att stärka översskottsgraden samt säkerställa ytterligare likviditet genom att avyttra tillgångar för att stärka balansräkningen, finansiella nyckeltal samt kassaflödet. På så vis anpassas balansräkningen till en miljö med högre räntenivåer men även för att frigöra finansieringsutrymme för fortsatt tillväxt. En tillväxt som fokuseras på projekt i framförallt Stockholmsområdet.

Vi vill också fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen på sidan 69 under rubriken ”Risker och riskhantering”.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser inträffade efter balansdagen.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond, kr	942 022 520
Balanserade vinstmedel, kr	-538 372 273
Årets resultat, kr	-120 467 924
Summa, kr	**283 182 323**
I ny räkning balanseras, kr	**283 182 323**

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

Räkenskaper	Sid
Koncernens resultaträkning	100
Koncernens balansräkning	101
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	102
Koncernens rapport över kassaflöden	103
Moderbolagets resultaträkning	104
Moderbolagets balansräkning	105
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	106
Moderbolagets kassaflödesanalys	107

Redovisningsprinciper och noter	Sid
NOT 1. Allmän information	108
NOT 2. Redovisningsprinciper	108
NOT 3. Segment	112
NOT 4. Hyresintäkter	113
NOT 5. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	113
NOT 6. Antal anställda och personalkostnader	113
NOT 7. Rörelsens kostnader	114
NOT 8. Resultat från joint ventures	114
NOT 9. Räntenetto	114
NOT 10. Skatter	114
NOT 11. Resultat per aktie	115
NOT 12. Förslag till vinstdisposition	115
NOT 13. Licenser	115
NOT 14. Förvaltningsfastigheter	116
NOT 15. Verkligt värde	117
NOT 16. Rörelsefastigheter	119
NOT 17. Inventarier	119
NOT 18. Andelar i koncernbolag	119
NOT 19. Andelar i joint ventures	121
NOT 20. Andelar i andra bolag	122
NOT 21. Övriga långfristiga tillgångar	122
NOT 22. Derivat	122
NOT 23. Varulager	122
NOT 24. Kundfordringar	122
NOT 25. Övriga fordringar	122
NOT 26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123
NOT 27. Eget kapital och aktiekapitalets utveckling	123
NOT 28. Finansiella skulder	124
NOT 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126
NOT 30. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	126
NOT 31. Kortfristiga fordringar/skulder till koncernen	126
NOT 32. Leasingavtal	126
NOT 33. Närstående	127
NOT 34. Specifikation till rapport över kassaflöden	128
NOT 35. Rättelse	128
NOT 36. Väsentliga händelser efter balansdagen	128

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, TW

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	3, 4	443,6	374,7
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	-91,7	-88,4
Underhåll	3, 7	-14,4	-14,8
Fastighetsskatt	3, 7	-4,1	-3,9
Avskrivningar	3, 7	-1,6	-1,1
Fastighetsadministration	3, 7	-27,8	-23,4
Summa fastighetskostnader		**-139,5**	**-131,7**
Driftsöverskott		**304,1**	**243,0**
Central administration, fastighetsförvaltning	3, 5, 6	-15,5	-16,3
Central administration, projektutveckling	3, 5, 6	-43,6	-42,7
Resultat från joint ventures	8	-76,0	71,8
- varav förvaltningsresultat		*0,0*	*-0,4*
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		*-76,0*	*72,2*
Ränteintäkter	9	102,5	10,6
Räntekostnader	9	-290,4	-138,7
Förvaltningsresultat		**-18,8**	**127,6**
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	14	-471,0	3,5
Förvaltningsfastigheter, realiserade	14	-29,4	-2,0
Andelar i andra bolag	19	–	-7,8
Derivat, orealiserade	22	-122,8	92,9
Summa värdeförändringar		**-623,2**	**86,6**
Resultat före skatt		**-642,0**	**214,3**
Aktuell skatt	10	-0,1	-0,3
Uppskjuten skatt	10	105,2	-54,9
Årets resultat		**-536,9**	**159,1**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-536,6	159,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,3	-0,4
Resultat per aktie	11		
Resultat per stamaktie (före utspädning), kr		-7,17	1,08
Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr		-7,17	1,08
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		85 865 300	85 865 300
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		85 865 300	85 865 300

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	13	3,9	5,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		**3,9**	**5,2**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	9 125,4	10 149,7
Rörelsefastigheter	16	21,4	25,8
Inventarier	17	14,2	17,5
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 160,9**	**10 193,0**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	19	276,0	352,0
Andelar i andra bolag	20	153,4	153,4
Övriga långfristiga fordringar	21	21,9	39,6
Derivat	22	116,7	142,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		**568,0**	**687,8**
Summa anläggningstillgångar		**9 732,9**	**10 886,1**
Omsättningstillgångar			
Varulager	23	0,0	2,3
Kundfordringar	24	2,8	1,2
Skattefordringar		1,2	3,0
Fordringar mot joint ventures		60,7	10,7
Övriga fordringar	25	137,9	120,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	42,2	20,4
Likvida medel		80,5	298,0
Summa omsättningstillgångar		**325,3**	**455,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 058,2**	**11 341,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	27	547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive årets resultat		417,4	1 045,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 357,4**	**2 985,8**
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		–	0,3
Totalt eget kapital		**2 357,4**	**2 986,1**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	435,0	540,2
Långfristiga räntebärande skulder	28	4 644,5	5 109,6
Långfristiga leasingskulder	28, 32	190,7	189,1
Summa långfristiga skulder		**5 270,2**	**5 838,9**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	2 063,9	2 233,7
Kortfristiga leasingskulder	28, 32	34,7	20,5
Leverantörsskulder		47,2	76,3
Skatteskulder		5,9	7,3
Övriga skulder		147,1	39,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	131,9	138,9
Summa kortfristiga skulder		**2 430,6**	**2 516,6**
Summa skulder		**7 700,8**	**8 355,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 058,2**	**11 341,7**

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst		
Ingående eget kapital 2022-01-01	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**965,6**	**0,7**	**2 906,2**
Årets resultat	–	–	–	159,5	-0,4	159,1
Kostnad hybridobligation	–	–	–	-30,2	–	-30,2
Beslutad utdelning stamaktier	–	–	–	-12,9	–	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	**-79,2**	–	-79,2
Utgående eget kapital 2022-12-31	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**1 045,9**	**0,3**	**2 986,1**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**1 045,9**	**0,3**	**2 986,1**
Årets resultat	–	–	–	-536,6	-0,3	-536,9
Kostnad hybridobligation	–	–	–	-42,9	–	-42,9
Beslutad utdelning stamaktier	–	–	–	-12,9	–	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	**-91,9**	–	**-91,9**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**417,4**	–	**2 357,4**

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		-18,8	127,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	117,2	-42,8
Betald skatt		-0,5	-0,6
Förändring av varulager		2,3	13,5
Förändringar rörelsefordringar		-34,4	61,7
Förändringar av rörelseskulder		67,9	-97,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**133,7**	**62,0**
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	14	-304,4	-889,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	34	-947,0	-687,9
Betalda handpenningar förvaltningsfastigheter	21	-25,0	–
Försäljning av förvaltningsfastigheter	14	1 839,9	86,8
Investeringar i licenser	13	-0,1	-0,4
Investeringar i inventarier	17	-0,6	-2,8
Försäljning av inventarier		0,6	0,4
Utlåning till joint ventures		-53,6	-2,6
Investeringar i andra bolag	20	–	-60,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**510,0**	**-1 556,1**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	28	854,1	1 687,6
Amortering av lån	28	-1 502,4	-159,0
Transaktion derivat	22	-96,6	-24,3
Amortering av leasingskuld	32	-26,2	-13,8
Betalning hybridobligation		-41,1	-28,6
Utdelning, stamaktier		-12,9	-12,9
Utdelning, preferensaktier		-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-861,2**	**1 412,9**
Årets kassaflöde		**-217,5**	**-81,2**
Likvida medel vid årets början		298,0	379,2
Likvida medel vid årets slut		**80,5**	**298,0**

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		63,3	57,8
Summa rörelsens intäkter		**63,3**	**57,8**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-38,9	-44,3
Personalkostnader	6	-66,2	-59,4
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	13	-1,4	-1,5
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	17	-0,7	-0,6
Summa rörelsens kostnader		**-107,1**	**-105,8**
Rörelseresultat		**-43,8**	**-48,0**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9, 22	94,4	99,7
Räntekostnader	9, 22	-213,7	-73,3
Summa resultat från finansiella poster		**-119,3**	**26,5**
Resultat efter finansiella poster		**-163,1**	**-21,5**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		–	-2,0
Erhållna koncernbidrag		22,9	28,2
Summa bokslutsdispositioner		**22,9**	**26,1**
Resultat före skatt		**-140,2**	**4,6**
Uppskjuten skatt	10	19,7	-15,6
Årets resultat		**-120,5**	**-11,1**

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

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	13	3,9	5,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		**3,9**	**5,2**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	2,5	2,6
Summa materiella anläggningstillgångar		**2,5**	**2,6**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	18	2 090,1	2 090,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav		59,4	59,4
Derivat	22	103,4	142,9
Uppskjuten skattefordran		31,5	27,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 284,4**	**2 319,8**
Summa anläggningstillgångar		**2 290,8**	**2 327,7**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	24	9,1	8,8
Fordringar hos koncernbolag	31	1 820,0	1 612,2
Övriga fordringar	25	2,3	2,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	19,6	9,5
Likvida medel		77,5	296,8
Summa omsättningstillgångar		**1 928,5**	**1 929,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 219,3**	**4 257,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	547,9	547,9
Summa bundet eget kapital		**547,9**	**547,9**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0
Balanserad vinst		-538,4	-435,4
Årets resultat		-120,5	-11,1
Summa fritt eget kapital		**733,2**	**945,5**
Summa eget kapital		**1 281,1**	**1 493,5**
Långfristiga skulder			
Obligationslån		395,4	1 088,1
Uppskjuten skatteskuld		9,5	25,1
Summa långfristiga skulder		**404,9**	**1 113,3**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån		700,0	400,0
Leverantörsskulder		4,7	3,3
Skulder till koncernföretag	31	1 757,7	1 202,2
Skatteskulder		0,8	0,9
Övriga skulder		41,3	17,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	28,7	26,5
Summa kortfristiga skulder		**2 533,2**	**1 650,8**
Summa skulder		**2 938,1**	**2 764,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 219,3**	**4 257,5**

Transaktion 09222115557516321339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Totalt eget kapital					
Mkr	**Aktiekapital**	**Överkurs-fond**	**Hybrid-obligation**	**Balanserad vinst**	**Årets resultat**	**Totalt**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**-542,4**	**186,1**	**1 583,7**
Årets resultat	–	–	–	–	-11,1	-11,1
Årets disposition	–	–	–	186,1	-186,1	–
Utdelning beslutad, stamaktier	–	–	–	-12,9	–	-12,9
Utdelning beslutad, preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
Kostnader för hybridobligation	–	–	–	-30,2	–	-30,2
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	**106,9**	**-186,1**	**-79,2**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**-435,4**	**-11,1**	**1 493,5**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**-435,4**	**-11,1**	**1 493,5**
Årets resultat	–	–	–	–	-120,5	-120,5
Årets disposition	–	–	–	-11,1	11,1	–
Utdelning beslutad, stamaktier	–	–	–	-12,9	–	-12,9
Utdelning beslutad, preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
Kostnader för hybridobligation	–	–	–	-42,9	–	-42,9
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	**-102,9**	**11,1**	**-91,9**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**-538,4**	**-120,5**	**1 281,1**

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-163,1	-21,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	117,2	-102,9
Förändringar rörelsefordringar		-10,3	-16,5
Förändringar rörelseskulder		24,7	-7,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-31,5**	**-147,9**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	13	-0,1	-0,4
Förvärv av inventarier	17	-0,5	-1,3
Försäljning av inventarier	17	–	0,2
Investering i övriga anläggningstillgångar		–	-59,4
Förändring kortfristiga lån till koncernbolag	31	-184,8	68,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-185,4**	**8,1**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		–	–
Kostnader för emission		–	–
Nyemission hybridobligation		–	–
Kostnader för emission hybridobligation		–	–
Betalningar hybridobligation		-41,1	-28,6
Upptagna lån		–	295,2
Utdelning, stamaktier		-12,9	-12,9
Utdelning, preferensaktier		-36,1	-36,1
Förändring kortfristiga lån från koncernföretag	31	555,6	-0,2
Amortering av lån		-400,0	–
Derivat		-68,0	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2,5**	**217,4**
Årets kassaflöde		**-219,4**	**77,6**
Likvida medel vid årets början		296,8	219,3
Likvida medel vid årets slut		**77,5**	**296,8**

Transaktion 09222115557516521339 Signerat BF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr. 556943-7600 (K2A), är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter i främst Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. Verksamheten bedrivs i en koncern genom dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen för perioden 1 januari till 31 december 2023 har godkänts för utfärdande av styrelsen den 3 maj 2024. Koncernens resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 5 juni 2024.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för redovisningen
Koncernredovisningen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande regler för koncerner, samt IFRS Accounting Standards och IFRIC Interpretations sådana de antagits av EU.

Värderingsgrunder
Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

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

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna
För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. För bedömingar och uppskattningar avseende värdering av förvaltningsfastigheter, se not 15.

Ändrade redovisningsprinciper
Koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2022.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2023
Ändringar av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IFRS Practice Statement 2: Disclosures of accounting policies. Ändringarna innebär att företag ska lämna upplysningar endast om väsentliga redovisningsprinciper. Syftet med ändringarna är att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur företaget tillämpar principer utifrån sina specifika förutsättningar. Koncernen har gjort en översyn av beskrivna redovisningsprinciper i årsredovisningen och anpassat dem i enlighet med ändringen.

Övriga ändringar i IFRS som har trätt i kraft under 2023 har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

Nya standarder som träder i kraft 2024
De ändrade IFRS som hittills antagits av IASB bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning. Samma sak gäller för svenska regelverk.

EU-taxonomin
För att göra det enkelt att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar har EU beslutat om en taxonomi, vars syfte är att underlätta omallokering av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C. För bolag som omfattas av NFRD (Non-Financial Reporting Directive) är den obligatoriska redovisningen för 2023 att tillhandahålla uppgifter om hur stor andel av omsättning, investeringar samt fastighetskostnader som omfattas av EU:s taxonomi (alignment). K2A omfattas inte av NFRD men redovisar frivilligt bolagets alingnment, se avsnittet EU-taxonomi – redovisning av förenlighet, sida 146.

Koncernredovisning
Dotterbolag
Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från K2A. Dotterbolag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Dotterbolagets finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

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

Intäkter
Hyresintäkter består till huvuddelen av intäkter från uthyrning av samhällsfastigheter och bostäder där bostadshyran inkluderar förbrukningskostnader som värme och i vissa fall vatten och hushållsel. I de fall vatten eller hushållsel inte ingår i hyran har hyresgästen eget abonnemang eller debiteras utifrån schabloner alternativt faktisk förbrukning. Avgifter för bredband kan förekomma som tillägg för hyresgäster. Bredbandsdebitering uppgick till 2,3 procent av de totala intäkterna.

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

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

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar. Räntekostnader inkluderar både kostnader på upptagna lån och periodiserade belopp av direkta transaktionskostnader för upptagna lån.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till markförvärv, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. Realiserade värdeförändringar på räntederivat innefattar upplupen och betald ränta och redovisas som finansiell kostnad respektive finansiell intäkt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andra materiella anläggningstillgångar
Andra materiella anläggningstillgångar består av rörelsefastigheter och inventarier.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Rörelsefastighet	10-25 år
Inventarier	5-10 år

Leasing
K2A redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för K2A är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att K2A kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut. Nyttjanderättstillgångarna avseende koncernens tomträttsavtal (vilka presenteras som förvaltningsfastigheter, se nedan) skrivs ej av då både leasingperioden och tillgångarnas nyttjandeperiod anses vara eviga.

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

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

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

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

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

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

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

Leasingavtal där K2A är leasegivare

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

Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. För närvarande klassificeras samtliga K2A:s leasingavtal där K2A är leasegivare som operationella leasingavtal.

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

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

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

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

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

Klassificering och värdering

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

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

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

Koncernen har emitterat gröna hybridobligationer, se avsnitt Gröna Hybridobligationer under Moderbolagets redovisningsprinciper.

Likvida medel

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

Fordringar

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

Derivat och ränterisk

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

Nedskrivningar

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar samt andelar i joint ventures

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

För hyresfordringar/kundfordringar, som inte innehåller en väsentlig finansieringskomponent, tillämpas en förenklad metod och reserv för kreditförluster initialt och löpande beräknas och redovisas utifrån förväntade kreditförluster för hela den återstående löptiden oavsett om kreditrisken ökat väsentligt eller inte.

Beräkningen av förväntade kreditförluster baseras huvudsakligen på information om historiska förluster för liknande fordringar och motparter. Nedskrivningsprövningen för kreditrisk omfattar även likvida medel som består av kortfristig inlåning hos kreditinstitut med hög kreditvärdighet.

Andelar i joint ventures

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

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

Eventualförpliktelser

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Grund för redovisningen

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

Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade 2023 jämfört med årsredovisningen 2022.

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

Gröna hybridobligationer

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

Skillnader mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper

Uppställningsformer

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

Leasingavtal

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

Anteciperad utdelning

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

Aktieägartillskott

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i dotterbolag

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

Finansiella garantier

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

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

NOT 3 SEGMENT

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

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

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
Resultaträkning, Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter[1]	442,0	373,1	1,7	1,6	-0,1	–	443,6	374,7
Fastighetskostnader	-137,8	-127,9	-2,1	-2,7	0,4	-1,1	-139,5	-131,7
Driftsöverskott	**304,3**	**245,2**	**-0,4**	**-1,1**	**0,3**	**-1,1**	**304,1**	**243,0**
Central administration	-15,5	-16,3	-43,6	-42,7	–	–	-59,1	-59,0
Resultat från joint ventures	–	–	–	–	-76,0	71,8	-76,0	71,8
varav förvaltningsresultat	–	–	–	–	*0,0*	*-0,4*	*0,0*	*-0,4*
varav värdeförändring förvaltningsfast.	–	–	–	–	*-76,0*	*72,2*	*-76,0*	*72,2*
Ränteintäkter	1,6	0,0	3,8	3,8	97,1	6,8	102,5	10,5
Räntekostnader	-138,1	-85,8	-4,4	-2,1	-147,8	-50,8	-290,4	-138,7
Förvaltningsresultat	**152,3**	**143,1**	**-44,7**	**-42,1**	**-126,4**	**26,7**	**-18,8**	**127,6**
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-238,0	-221,2	-233,1	224,6	–	–	-471,0	3,5
Fastigheter, realiserade	-25,3	-0,3	-4,1	-1,7	–	–	-29,4	-2,0
Andelar i andra bolag	–	–	–	–	–	-7,8	–	-7,8
Derivat, orealiserade	-15,4	–	–	–	-107,4	92,9	-122,8	92,9
Resultat före skatt	**-126,4**	**-78,3**	**-281,8**	**180,8**	**-233,8**	**111,8**	**-642,0**	**214,3**
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-0,1	-0,3
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	105,2	-54,9
Årets resultat	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**-536,9**	**159,1**

1) Varav tilläggsdebiteringar 15,0 Mkr (11,0)

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
Investeringar, Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Investering i anläggningstillgångar	63,8	293,6	1 273,9	1 371,3	98,5	86,2	1 436,3	1 751,1

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
Balansräkning, Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Tillgångar								
Anläggningstillgångar	8 368,3	8 369,0	1 084,4	2 212,0	280,2	305,1	9 732,9	10 886,1
Omsättningstillgångar	133,1	224,8	108,7	126,8	83,6	104,0	325,3	455,6
Summa tillgångar	**8 501,4**	**8 593,8**	**1 193,0**	**2 338,8**	**363,7**	**409,1**	**10 058,2**	**11 341,7**
Långfristiga skulder	4 205,3	4 271,3	456,5	1 183,7	608,4	383,9	5 270,2	5 838,9
Kortfristiga skulder	1 251,4	1 515,8	223,1	524,4	956,1	476,4	2 430,6	2 516,6
Summa skulder	**5 456,7**	**5 787,1**	**679,6**	**1 708,2**	**1 564,5**	**860,3**	**7 700,8**	**8 355,6**
Totalt eget kapital							2 357,4	2 986,1
Summa eget kapital och skulder							**10 058,2**	**11 341,7**

NOT 4 HYRESINTÄKTER

Majoriteten av K2A:s intäkter hänförs till segmentet Förvaltningsobjekt. Intäkterna från fastighetsobjekt består av hyresintäkter och en mindre del övriga fastighetsintäkter. Hyresintäkterna för året uppgick till 443,6 Mkr (374,7). Den uthyrningsbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 187 060 kvm per 31 december 2023 jämfört med 187 184 kvm den 31 december 2022.

Utveckling intäkter för perioden jan-dec

Mkr	2023	2022	Förändring %
Studentbostäder	217,0	166,6	30,3
Hyresbostäder	161,5	150,5	7,3
Samhällsfastigheter	65,1	57,6	13,0
Totala intäkter	**443,6**	**374,7**	**18,4**

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADS-ERSÄTTNING TILL REVISOR

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Koncernen, Tkr	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	3 625	5 421
Rådgivning utöver revisionsuppdraget	127	252
Skatterådgivning	–	–
Summa	**3 751**	**5 673**

Moderbolaget, Tkr	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	1 531	2 110
Rådgivning utöver revisionsuppdraget	127	213
Skatterådgivning	–	–
Summa	**1 658**	**2 323**

NOT 6 ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen

Medelantalet anställda	2023	2022
Män	38	102
Kvinnor	22	27
Summa	**60**	**129**

Per balansdagen består styrelsen av 86 procent män.

Ledande befattningshavare, %	2023	2022
Män	67	67
Kvinnor	33	33
Summa	**100**	**100**

Löner arvoden och förmåner, Tkr	2023	2022
Verkställande direktör	3 065	3 067
Styrelse förutom Verkställande direktör, antal 6 (6)	1 630	1 332
Övriga ledande befattningshavare, antal 9 (9)	15 284	13 420
Övriga anställda	28 566	58 537
Summa	**48 545**	**76 356**

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2023	2022
Sociala kostnader	15 570	22 311
Pensionskostnader	7 997	10 199
Summa	**23 567**	**32 510**

Moderbolaget

Medelantal anställda	2023	2022
Män	31	28
Kvinnor	20	18
Summa	**51**	**46**

Per balansdagen bestod styrelsen av 86 procent män.

Övriga ledande befattningshavare, %	2023	2022
Män	67	67
Kvinnor	33	33
Summa	**100**	**100**

Löner arvoden och förmåner, Tkr	2023	2022
Verkställande direktör	3 065	3 067
Styrelse förutom Verkställande direktör, antal 6 (6)	1 630	1 332
Övriga ledande befattningshavare, antal 9 (9)	15 284	13 420
Övriga anställda	22 748	24 637
Summa	**42 727**	**42 456**

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2023	2022
Sociala kostnader	13 706	11 709
Pensionskostnader	7 260	6 175
Summa	**20 966**	**17 884**

Ersättningar till styrelse, ledande befattningshavare och anställda

Riktlinjer

Ersättning till anställd i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Bolaget ska sträva efter att erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässig ersättning och den ska bestå av följande delar: fast grundlön, pensionsförmåner samt övriga förmåner och avgångsvillkor.

Fast lön

Ersättningen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta lönen ska ses över årligen för att säkerställa marknadsmässig och konkurrenskraftig lön.

Pension

Pensionsavsättningar kan göras för ledande befattningshavare motsvarande maximalt 25 procent av fast lön. Pensionsåldern är 65 år. Ledande befattningshavare har avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionsavsättning utgår inte till verkställande direktör.

Uppsägningstid

Uppsägningstiden för anställda kan maximalt uppgå till sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan dessutom avgångsvederlag uppgående till maximalt sex månadslöner utgå. Uppsägningstid och avgångsvederlag är individuella och reglerade i anställningsavtal, verkställande direktör har inte rätt till något avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare har sedvanliga anställningsvillkor. Uppsägningstid för övriga ledande befattningshavare är tre till sex månader.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

2023 Ledande befattningshavare, Tkr	Styrelse-arvode/ grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Styrelseordförande: Sten Gejrot	325	–	325
Styrelseledamot: Johan Thorell	270	–	270
Styrelseledamot: Ludwig Holmgren	245	–	245
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	290	–	290
Styrelseledamot: Ingrid Lindquist	270	–	270
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	230	–	230
Verkställande direktör/ styrelseledamot: Johan Knaust	3 060	5	3 065
Övrig koncernledning	14 915	3 868	18 783
Summa	**19 605**	**3 873**	**23 478**

2022 Ledande befattningshavare, Tkr	Styrelse-arvode/ grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Styrelseordförande: Sten Gejrot	158	–	158
Styrelseledamot: Johan Thorell	333	–	333
Styrelseledamot: Ludwig Holmgren	197	–	197
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	239	–	239
Styrelseledamot: Ingrid Lindquist	221	–	221
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	184	–	184
Verkställande direktör/ styrelseledamot: Johan Knaust	3 060	7	3 067
Övriga koncernledning	13 134	3 731	16 865
Summa	**17 526**	**3 738**	**21 264**

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSTYP & KOSTNADSSLAG

De största kostnadsposterna i driftskostnader omfattar kostnader för värme, el, vatten, avfallshantering, bredband/fiber/TV, städning, fastighetsskötsel, snöröjning, trädgårdsskötsel och fastighetsförsäkring. I kostnadsposten fastighetsskötsel ingår personalkostnader. Underhållskostnader avser löpande underhåll (reparationer) och planerat underhåll för att upprätthålla fastigheter och byggnader i gott skick.

Fastighetskostnader 2023

Koncernen, Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastigheter	Totalt
Driftskostnader	48,2	33,8	9,7	91,7
Underhåll	6,3	4,1	4,0	14,4
Fastighetsskatt	2,5	1,6	0,0	4,1
Avskrivningar	–	1,6	–	1,6
Direkta fastighetskostnader	**57,0**	**41,1**	**13,7**	**111,7**
Fastighetsadministration				27,8
Totala fastighetskostnader				**139,5**

Fastighetskostnader 2022

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

Koncernen – uppdelning per kostnadsslag, Mkr	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	90,8	91,3
Personalkostnader	15,3	12,0
Övriga externa kostnader	31,8	27,3
Avskrivningar	1,6	1,1
Summa	**139,5**	**131,7**

NOT 8 RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

Koncernen, Mkr	2023	2022
Andel av årets resultat	-76,0	71,8
Summa	**71,8**	**127,8**

NOT 9 RÄNTENETTO

Ränteintäkter och räntekostnader från finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen, Mkr	2023	2022
Ränteintäkter	102,5	10,6
Räntekostnader	-286,2	-132,3
Övriga finansiella kostnader	-4,2	-6,4
Räntenetto	**-187,9**	**-128,1**

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Ränteintäkter	94,4	6,8
Värdeförändring, derivat	-107,4	92,9
Räntekostnader	-104,7	-69,7
Övriga finansiella kostnader	-1,6	-3,6
Räntenetto	**-119,3**	**26,5**

NOT 10 SKATTER

Redovisad i resultaträkningen

Koncernen, Mkr	2023	2022
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	0,1	0,3
Summa	**0,1**	**0,3**
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-105,2	54,9
Totalt redovisad skatt	**-105,1**	**55,2**

Redovisad i balansräkningen

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld (-fordran) hänför sig till följande:		
Fastigheter	508,2	583,8
Underskottsavdrag	-83,7	-70,7
Obeskattade reserver	0,6	0,1
Derivat	9,5	25,1
Övriga poster	0,4	2,0
Summa uppskjuten skatteskuld	**435,0**	**540,2**

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 403,7 Mkr (343,5).

Avstämning av effektiv skatt för koncernen, Mkr	2023	2022
Resultat före skatt	-642,0	214,3
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-132,3	44,1
Skatt hänförlig till tidigare år	0,6	0,1
Effekt av ändrade skattesatser	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	14,9	-17,9
Ej avdragsgilla kostnader	-26,6	0,3
Ej avdragsgillt räntenetto	46,3	29,3
Utnyttjande av tidigare ej avdragsgillt räntenetto	-0,1	0,0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,7	-0,7
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	–
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0	0,4
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-7,2	-0,4
Totalt redovisad skatt	**-105,1**	**55,2**

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Redovisad effektiv skatt		
Redovisad i resultaträkningen	-105,1	55,2
Procent av resultat före skatt, %	16,4	25,8

Redovisad i resultaträkningen

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	-19,7	15,6
Totalt redovisad skatt	**-19,7**	**15,6**

Redovisad i balansräkningen

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld (-fordran) hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	-31,5	-27,4
Derivat	9,5	25,1
Summa uppskjuten skatteskuld	**-22,0**	**-2,3**

Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 152,9 Mkr (133,1).

Avstämning av effektiv skatt för moderbolaget, Mkr	2023	2022
Resultat före skatt	-140,2	4,6
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, 20,6 %	–	0,9
Effekt av ändrade skattesatser	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1	–
Ej avdragsgilla kostnader	0,3	0,3
Ej avdragsgillt räntenetto	8,9	14,4
Summa	**9,2**	**15,6**

Redovisad effektiv skatt		
Redovisad i resultaträkningen	-19,7	15,6
Procent av resultat före skatt, %	14,1	339,7

NOT 11 RESULTAT PER AKTIE

Resultat per stamaktie beräknas som kvoten av årets resultat reducerat med årets utdelning till innehavare av preferensaktier samt kostnader hybridobligationen, dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.

Resultat per aktie	2023	2022
Årets resultat, Mkr	**-536,9**	**159,1**
Utdelning till preferensaktieägare, Mkr	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-42,9	-30,2
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-615,9	92,8
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr[1]	-7,17	1,08
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande, kr	-0,00	-0,00
Resultat per stamaktie, kr[1]	-7,17	1,08

1) Ingen utspädningseffekt förekommer varför uppgiften avser både före och efter utspädning.

NOT 12 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr	
Överkursfond	942 022 520
Balanserade vinstmedel	-538 372 273
Årets resultat	-120 467 924
Summa	**283 182 323**
I ny räkning balanseras	**283 182 323**

NOT 13 LICENSER

Koncernen, Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	7,8	7,4
Inköp	0,1	0,4
Utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7,9**	**7,8**
Ingående avskrivningar	-2,6	-1,1
Utrangeringar	–	–
Årets avskrivningar	-1,4	-1,5
Utgående avskrivningar	**-4,0**	**-2,6**
Utgående redovisat värde	**3,9**	**5,2**

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	7,8	7,4
Inköp	0,1	0,4
Utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7,9**	**7,8**
Ingående avskrivningar	-2,6	-1,1
Utrangeringar	–	–
Årets avskrivningar	-1,4	-1,5
Utgående avskrivningar	**-4,0**	**-2,6**
Utgående redovisat värde	**3,9**	**5,2**

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter delas in i två grupper: Förvaltningsobjekt och Pågående projekt. Både förvaltningsobjekt och pågående projekt värderas till verkligt värde enligt IAS 40.

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt innefattar färdigställda byggnader där hyresgäster kan flytta in. Förvaltningsobjekt innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Ombyggnad av färdigställda byggnader klassificeras som Förvaltningsobjekt och ej Pågående projekt.

Pågående projekt

Pågående projekt innefattar alla pågående projekt som inte är färdigställda. Om ett pågående projekt innefattar en erhållen markanvisning så ingår tillhörande byggrätter/framtida byggrätter i värderingen.

En markanvisning innebär rätt för en part att under en tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få arbeta med att utveckla projekt inom ett avgränsat område.

För att en byggherre, som är aktuell för bebyggelse på fastighetsägarens mark, ska våga satsa resurser i ett visst projekt får byggherren en markanvisning. Uppfylls syftet med markanvisningen ger detta intressenten rätt att förvärva den aktuella marken eller få den upplåten med tomträtt. Markanvisning kan ske då detaljplan föreligger eller tidigt i exploateringsprocessen. De resurser i form av utgifter som lagts ner vid ett visst datum för projekt där markanvisningsavtal erhållits redovisas som pågående projekt och värdering görs till verkligt värde eftersom syftet är att färdigställa en förvaltningsfastighet. I värderingsprocessen tas hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker.

Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter/framtida byggrätter ingå. För värdering av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avkastningsmetod samt en exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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

Ett pågående projekt i produktion avslutas när byggnationen är färdigställd och godkänd slutbesiktning sker av en extern besiktningsman. I normalfallet återstår investeringar kopplade till färdigställande av markarbeten (finplanering) som exempelvis grönytor, gator och torg. Ansvaret för det nyproducerade objektet övergår till K2A:s förvaltningsorganisation. Fastigheten överförs från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Det innebär att det aktuella objektet betraktas som ett förvaltningsobjekt i tabeller över fastighets- och projektportföljen samt att värdet flyttas (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt.

Koncernen, Mkr

Orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter	2023	2022
Ingående värde	2 011,8	2 021,3
Avyttrade fastigheter	-34,9	-7,9
Orealiserade (day one gain)	-2,0	-5,1
Orealiserade (övriga)	-471,0	3,5
Utgående värde	**1 503,9**	**2 011,8**

Specifikation fastighetsportfölj, 2023	Bostäder	Samhäll
Nord	1 836,0	379,0
Mälardalen	2 263,0	354,8
Stockholm	2 152,5	149,0
Syd	926,0	104,0
Total förvaltning	7 177,5	986,8
Tomt- och nyttjanderätter	200,6	3,5
Projekt	701,1	56,0
Total fastighetsportfölj	**8 079,2**	**1 046,3**

Specifikation fastighetsportfölj, 2022	Bostäder	Samhäll
Nord	1 888,0	372,5
Mälardalen	2 127,0	301,1
Stockholm	2 198,4	161,0
Syd	1 089,0	112,0
Total förvaltning	7 302,4	946,6
Tomt- och nyttjanderätter	182,6	2,0
Projekt	1 659,6	56,5
Total fastighetsportfölj	**9 144,6**	**1 005,1**

Väsentliga åtaganden, Mkr

Återstående investeringar inklusive finansieringskostnader för att färdigställa byggstartade projekt.

Projekt som färdigställs, år	Total investering[1]	Återstår
2024	597,3	344,2
Summa	**597,3**	**344,2**

1) Efter beaktande av statligt investeringsstöd

Aktiverade räntor under året uppgår till 65,1 Mkr (62,5) varav 31,2 Mkr (29,8) avser aktiverade räntekostnader för byggkreditiv. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 7,1 procent (4,3).

Skattemässiga restvärden, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad	4 687,6	4 402,9
Mark	514,2	551,7
Pågående projekt	261,8	1 157,9
Inventarier i förvaltningsfastigheter	91,0	78,3
Summa	**5 554,6**	**6 190,8**

Taxeringsvärde, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad	3 220,3	3 415,7
Mark	670,4	744,8
Summa	**3 890,7**	**4 160,5**

Transaktion 09222115557516321339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2023	Förvaltningsobjekt Leasade[1]	Förvaltningsobjekt Ägda	Pågående projekt Leasade[1]	Pågående projekt Ägda	Totalt
Ingående värde	119,8	8 249,0	64,7	1 716,1	10 149,6
Förvärv av fastigheter	40,0	–	–	–	40,0
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	–	–	974,1	974,1
Ny- och tillbyggnad	–	23,1	–	299,8	322,9
Försäljningar	–	-1 393,6	–	-467,4	-1 860,9
Orealiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	-20,4	-217,6	–	–	-238,0
– Projektvinster	–	–	–	-165,2	-165,2
– Pågående projekt	–	–	–	-67,9	-67,9
Realiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	–	-25,3	–	–	-25,3
– Projekt	–	–	–	-4,1	-4,1
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	64,7	1 528,4	-64,7	-1 528,4	–
Utgående verkligt värde	**204,1**	**8 164,1**	**–**	**757,1**	**9 125,4**
Summa utgående verkligt värde		**8 368,3**		**757,1**	**9 125,4**

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2022	Förvaltningsobjekt Leasade[1]	Förvaltningsobjekt Ägda	Pågående projekt Leasade[1]	Pågående projekt Ägda	Totalt
Ingående värde	79,3	6 652,9	1,5	1 724,7	8 458,4
Förvärv av fastigheter	50,1	–	63,2	–	113,3
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	272,5	–	437,6	710,1
Ny- och tillbyggnad	–	20,3	–	932,9	953,3
Försäljningar	–	-85,8	–	-1,0	-86,8
Orealiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	-9,6	-211,6	–	–	-221,2
– Projektvinster	–	–	–	214,7	214,7
– Pågående projekt	–	–	–	10,0	10,0
Realiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	–	-0,3	–	–	-0,3
– Projekt	–	–	–	-1,7	-1,7
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	–	1 601,1	–	-1 601 1	–
Utgående verkligt värde	**119,8**	**8 249,0**	**64,7**	**1 716,1**	**10 149,7**
Summa utgående verkligt värde Förvaltningsobjekt/Pågående projekt		**8 368,9**		**1 780,8**	**10 149,7**

1) Leasade tillgångar innefattar både tomträtter och hyresfastigheter som K2A hyr.

NOT 15 VERKLIGT VÄRDE

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens resultaträkning. Verkligt värde är det bedömda belopp som kan inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga och oberoende parter som agerar på en fungerande marknad. Värderingen bygger på diskonterade framtida kassaflöden där osäkerhet föreligger beträffande bedömningen av framtida hyresintäkter, vakansgrader, driftskostnader, ränteutveckling samt direktavkastningskrav. En förändring av en eller flera faktorer skulle kunna leda till en väsentlig påverkan på värderingen.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av RICS Red Book och IVSC värderingsstandard (senaste upplagan). Värdebedömningen avser fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten, vilket är att likställa med verkligt värde enligt IFRS 13.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår nedan. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat.

Realiserade värdeförändringar omfattar värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn tagen till under perioden aktiverade anskaffningsutgifter.

Realiserade värdeförändringar omfattar värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn tagen till under perioden aktiverade anskaffningsutgifter.

Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade anskaffningsutgifter. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med att äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy vid varje kvartalsslut. Till kvartal ett och tre genomförs översiktlig värdering av extern fastighetsvärderare. Till kvartal två och fyra sker fullständiga externa värderingar. Värderingar har upprättats i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter. Per 2023-12-31 har värderingarna utförts av värderingsföretaget Novier Property Advisors AB samt Newsec Advisory Sweden AB.

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Under de senaste två åren har antalet transaktioner kraftigt minskat samtidigt som ett flertal transaktioner skett av "stressade" aktörer (dvs. ej marknadsmässiga transaktioner). Värderingar har fortsatt skett med hjälp av ortsprismetod, i de fall jämförbara transaktioner har varit få har andra segment med samma eller liknande aktörer analyserats för att bedöma direktavkastningskrav samt värdenivåer. För att beakta rådande marknadsläge har K2A:s värderare höjt sitt osäkerhetsintervall från +/- 5 % till +/- 7,5 %.

Värderarnas direktavkastningskrav är baserat på komponenterna direktavkastning samt inflation, där ökad inflation leder till en kalkylmässigt högre diskonteringsränta. Diskonteringsräntan har successivt ökats under de senaste åren vilket är följd av observerade högre direktavkastningsnivåer som i sin tur i huvudsak beror på högre inflation, ökade finansieringskostnader samt den ökade osäkerheten som mindre aktivitet på marknaden innebär.

Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

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

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

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

I tabellen nedan med väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde utgörs värdena av vägda genomsnitt inom respektive kategori. Avseende känslighetsanalysen för fastighetsvärden visar den hur värdet förändras om en variabel förändras, allt annat lika. I verkligheten samspelar de olika variablerna med varandra - till exempel kan en högre hyra förväntas öka vakansgraden och högre marknadsräntor kan förväntas ge högre diskonteringsräntor och avkastningskrav. Detta tar dock inte känslighetsanalysen hänsyn till. Känslighetsanalysen är inte en prognos, utan visar på känsligheten för förändringar i fastighetsvärden om enskilda indata förändras.

Kategoriseringen avseende väsentliga icke observerbara indata för värdering är uppdelad på bostäder och samhällsfastigheter eftersom de har olika förutsättningar. K2A:s studentbostäder är helt jämförbara med traditionella hyresbostäder. Bostäderna är fullt utrustade med eget kök, diskmaskin, tvättmaskin och badrum med kakel och klinker. Det finns inga skillnader i de ekonomiska förutsättningarna. Förvaltning, tillsyn, uppföljning, besiktning med mera, sker på samma sätt och förslitningarna är inte högre.

Förvaltningsobjekt - väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde per 2023-12-31

Bostäder	Nord	Mälardalen	Stockholm	Syd	Total
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	3 302	3 485	4 032	3 709	3 590
Aktuell hyra, kr/kvm	2 435	2 532	3 009	2 510	2 608
Återstående längd på hyreskontrakt, år	e.t	e.t	e.t	e.t	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	1,7	1,5	1,2	2,3	1,6
Aktuell vakans, %	2,3	2,1	1,6	3,5	2,2
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	2 403	2 528	3 102	2 826	2 668
Diskonteringsränta, %	6,6	6,5	6,0	6,6	6,4
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	4,5	4,4	3,9	4,6	4,3

Samhällsfastigheter	Nord	Mälardalen	Stockholm	Syd	Total
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 400	4 535	4 712	1 590	2 855
Aktuell hyra, kr/kvm	1 736	3 382	3 501	1 114	2 086
Återstående längd på hyreskontrakt, år	3,5	11,7	7,2	8,8	7,3
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,5	4,8	5,0	5,0	3,9
Aktuell vakans, %	3,5	6,4	6,7	7,1	5,3
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 753	4 072	4 304	1 333	2 341
Diskonteringsränta, %	8,0	8,0	7,8	8,3	8,0
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	5,9	5,7	6,2	5,9

Förvaltningsobjekt - väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde per 2022-12-31

Bostäder	Nord	Mälardalen	Stockholm	Syd	Total
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	3 170	3 321	3 702	2 739	3 256
Aktuell hyra, kr/kvm	2 310	2 394	2 729	1 887	2 352
Återstående längd på hyreskontrakt, år	e.t	e.t	e.t	e.t	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	1,7	1,5	1,1	1,5	1,5
Aktuell vakans, %	2,3	2,1	1,5	2,2	2,0
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	2 184	2 398	2 818	1 585	2 282
Diskonteringsränta, %	6,3	6,1	5,6	6,1	6,0
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	4,0	3,8	3,4	3,8	3,7

Samhällsfastigheter	Nord	Mälardalen	Stockholm	Syd	Total
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 289	4 316	4 553	1 595	2 681
Aktuell hyra, kr/kvm	1 661	3 112	3 287	1 050	1 919
Återstående längd på hyreskontrakt, år	4,0	12,1	8,2	9,8	7,6
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	1,4	4,8	5,0	5,0	3,3
Aktuell vakans, %	1,9	6,6	6,9	7,6	4,6
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 693	3 850	4 157	1 341	2 193
Diskonteringsränta, %	7,8	7,5	7,3	7,9	7,7
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,7	5,2	5,0	5,6	5,4

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Förvaltningsobjekt - känslighetsanalys fastighetsvärdering, Mkr

		2023-12-31		2022-12-31	
Påverkan av verkligt värde	Förändring	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5 %	+/- 25	+/- 251	+/- 20	+/- 267
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3 %	-/+ 15	-/+ 151	-/+ 12	-/+ 160
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5 %	-/+ 4	-/+ 60	-/+ 2	-/+ 65
Diskonteringsränta	+ 0,25 %	- 23	- 184	- 18	- 186
	- 0,25 %	+ 23	+ 191	+ 19	+ 193
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+ 0,25 %	- 17	- 210	- 15	- 255
	- 0,25 %	+ 18	+ 238	+ 16	+ 293

NOT 16 RÖRELSEFASTIGHETER

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2023
Ingående värde	30,6	6,8	37,4
Omklassificering	–	–	–
Årets anskaffningar	–	–	–
Utgående värde	**30,6**	**6,8**	**37,4**
Ingående avskrivningar	-9,9	-1,7	-11,6
Årets avskrivningar	-4,2	-0,2	-4,4
Utgående avskrivningar	**-14,1**	**-1,9**	**-16,0**
Utgående redovisat värde	**16,5**	**4,9**	**21,4**

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2022
Ingående värde	16,5	6,8	23,3
Omklassificering	–	–	–
Årets anskaffningar	14,1	–	14,1
Utgående värde	**30,6**	**6,8**	**37,4**
Ingående avskrivningar	-7,4	-1,4	-8,9
Årets avskrivningar	-2,5	-0,2	-2,7
Utgående avskrivningar	**-9,9**	**-1,7**	**-11,6**
Utgående redovisat värde	**20,7**	**5,1**	**25,8**

Skattemässigt restvärde, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad	1,7	1,8
Mark	0,3	0,3
Summa	**2,0**	**2,1**

Taxeringsvärde, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad	3,9	3,9
Mark	2,7	2,7
Summa	**6,5**	**6,5**

NOT 17 INVENTARIER

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2023
Ingående anskaffningsvärde	8,8	27,3	36,1
Årets anskaffning	2,0	0,6	2,6
Avyttringar	-0,3	-2,6	-2,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10,5**	**25,2**	**35,8**
Ingående avskrivningar	-4,6	-14,0	-18,6
Avyttringar	0,1	1,9	2,0
Årets avskrivningar	-2,4	-2,6	-5,0
Utgående avskrivningar	**-6,8**	**-14,7**	**-21,6**
Utgående redovisat värde	**3,7**	**10,5**	**14,2**

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2022
Ingående anskaffningsvärde	7,6	25,6	33,2
Årets anskaffning	1,2	2,8	4,0
Avyttringar	–	-1,1	-1,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8,8**	**27,3**	**36,1**
Ingående avskrivningar	-2,8	-12,6	-15,4
Avyttringar	–	1,2	1,2
Årets avskrivningar	-1,8	-2,5	-4,4
Utgående avskrivningar	**-4,6**	**-14,0**	**-18,6**
Utgående redovisat värde	**4,2**	**13,3**	**17,5**

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	5,1	4,1
Inköp	0,5	1,3
Avyttringar	–	-0,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5,6**	**5,1**
Ingående avskrivningar	-2,5	-1,8
Årets avskrivningar	-0,7	-0,6
Utgående avskrivningar	**-3,2**	**-2,5**
Utgående redovisat värde	**2,5**	**2,6**

NOT 18 ANDELAR I KONCERNBOLAG

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	2 090,1	2 090,1
Aktieägartillskott	–	–
Utgående balans	**2 090,1**	**2 090,1**
Utgående redovisat värde	**2 090,1**	**2 090,1**

Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB	Dotterbolag
Organisationsnummer	556955-9569
Säte	Stockholm
Antal andelar	500
Andel i %	100
Redovisat värde 2023	2 090,1
Redovisat värde 2022	2 090,1

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) äger indirekt via K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB aktier i nedanstående bolag.

Bolag	Organisationsnummer	Ägarandel 2023	Ägarandel 2022
K2A Admin AB	559065-3449	100	100
Jejoli AB	559210-1660	100	100
K2A Samhällsfastigheter AB	559355-1152	100	100
K2A Samhällfastigheter i Kiruna AB	556925-7818	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Sundsvall AB	559292-4087	100	100
K2A Slakthushallen AB	559377-3301	100	100
K2A Sam Förvärv V AB	559411-2475	100	100
K2A Sam Förvärv VI AB	559462-4214	100	100
K2A Sam Förvärv IV AB	559412-2136	100	–
K2A Samhällsfastigheter i Enköping AB	559336-7476	100	–
K2A Trähus Holding AB	559350-0498	100	100
K2A Träfabrik AB	556999-6787	100	100
K2A Trähus AB	559014-3771	100	100
LSS BEMS Hold AB	559351-9191	100	100
K2A LSS AB	559346-2350	100	100
K2A LSS Hold 1 AB	559336-4937	100	100
K2A LSS Enköping 2 AB	559031-1840	100	100
K2A LSS Enköping 3 AB	559296-3549	100	100
K2A LSS Motala AB	559257-0476	100	100
K2A LSS Nyköping AB	559192-9889	100	100
K2A LSS Nyköping & Flen AB	559156-8604	100	100
K2A LSS Oxelösund 2 AB	559311-9364	100	–
K2A LSS Täby Handelsbolag	916610-7228	1	1
K2A LSS Uppsala 2 AB	559208-8768	100	100
K2A LSS Södertälje AB	556879-5438	100	100
K2A LSS Hold 2 AB	559339-9297	100	100
K2A LSS Gävle AB	556948-5450	100	100
K2A LSS Heby AB	559145-2684	100	100
K2A LSS Hässleholm AB	556835-3626	100	100
K2A LSS Katrineholm AB	559160-3195	100	100
K2A LSS Mariefred AB	559064-9058	100	100
K2A LSS Oxelösund AB	559253-1221	100	100
K2A LSS Partille AB	556909-7149	100	100
K2A LSS Ronneby AB	559222-1138	100	100
K2A LSS Strängnäs AB	559064-9041	100	100
K2A LSS Täby AB	559076-6050	100	100
K2A LSS Täby Handelsbolag	916610-7228	99	99
K2A LSS Uppsala AB	556932-6365	100	100
K2A LSS Åkers styckebruk AB	559116-1954	100	100
K2A LSS Hold 3 AB	559338-1212	100	100
K2A LSS Vilande 1 AB	559228-5067	100	100
K2A Sam Förvärv II AB	559377-3343	100	100
K2A Hyresbostäder AB	559050-6092	100	100
K2A Hyresbostäder Hold 1 AB	559350-2080	100	100
K2A Hyresbostäder i Rågsved AB	559386-3854	100	100
K2A Hyr Förvärv II AB	559377-3251	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås 4 AB	559268-1687	100	–
K2A Hyr Förvärv III AB	559377-2451	100	100
K2A Hyr Förvärv IV AB	559462-6243	100	–
K2A Hyresbostäder i Karlstad AB	559239-4554	100	100
K2A Hyresbostäder i Luleå AB	559098-5841	100	–
K2A Hyresbostäder i Borås AB	559112-6254	100	100
K2A Hyresbostäder i Botkyrka AB	559248-4447	100	100
K2A Hyresbostäder i Bromma AB	559043-1580	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping AB	559012-5844	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 2 AB	559225-7587	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 3 AB	559225-7637	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 4 AB	559083-0088	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge AB	559115-8976	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge 1 AB	556972-6622	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge 2 AB	559126-5805	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge 3 AB	556972-6614	100	100
K2A Hyresbostäder i Luleå 2 AB	559244-8921	100	–
K2A Hyresbostäder i Lund AB	559171-8654	100	100
K2A Hyresbostäder i Skogås AB	559239-4539	100	100
K2A Hyresbostäder I Sundsvall AB	556735-9061	100	100
K2A Hyresbostäder i Sundsvall 2 AB	559301-6859	100	100
K2A Hyresbostäder i Vinsta AB	559259-9392	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås 2 AB	559248-4454	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås 3 AB	559299-1516	100	100
K2A Hyresbostäder i Växjö AB	559094-9797	100	100
K2A Hyresbostäder i Örebro AB	559050-6027	100	100
K2A Hyresbostäder i Örebro 2 AB	559225-6886	100	100
K2A Hyresbostäder i Ösmo AB	559068-6720	100	100
K2A Studenthus AB	556923-4114	100	100
K2A Studenthus Hold 1 AB	559350-2098	100	100
K2A Hyd i Uppsala AB	559050-6100	100	100
K2A Stud Förvärv II AB	559377-1644	100	100
K2A Stud Förvärv III AB	559377-1602	100	100
K2A Stud Förvärv IV AB	559462-4461	100	–
K2A Studenthus i Eskilstuna AB	559377-2527	100	100
K2A Studenthus i Karlstad 3 AB	559252-8912	100	100

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Bolag	Organisationsnummer	Ägarandel 2023	Ägarandel 2022
K2A Studenthus i Visby 2 AB	559114-7839	100	100
K2A Studenthus i Bromma AB	559212-8986	100	100
K2A Studenthus i Gävle AB	556966-3056	100	100
K2A Studenthus i Gävle 2 AB	559172-8059	100	100
K2A Studenthus i Gävle 3 AB	559257-1755	100	100
K2A Studenthus i Järfälla AB	559212-8994	100	100
K2A Studenthus i Karlstad AB	556989-2135	100	100
K2A Studenthus i Karlstad 2 AB	559002-2884	100	100
K2A Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	100	100
K2A Studenthus i Linköping AB	559244-0340	100	95
K2A Studenthus i Lund AB	559126-5813	100	100
K2A Studenthus i Lund 2 AB	556781-6524	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall AB	559088-2659	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall 2 AB	559234-8311	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB	559261-2989	100	100
K2A Studenthus i Umeå AB	556966-3049	100	100
K2A Studenthus i Visby AB	559349-3215	100	100
K2A Studenthus i Vällingby AB	556997-8777	100	100
K2A Studenthus i Västerås AB	559157-1327	100	100
K2A Studenthus i Växjö AB	559249-9379	100	100
K2A Studenthus i Växjö 2 AB	559255-4074	100	100
K2A Studenthus i Örebro AB	556950-2254	100	100
K2A Studenthus i Örebro 2 AB	556955-9536	100	100
K2A JV Holding 1 AB	559136-4186	100	100
Genova Viby Holding AB	559213-0917	30	30
Genova Viby Fastigheter AB	556708-3323	100	100
Genova Viby Projekt AB	559386-3045	100	100
Genova Viby Holding 1 AB	559386-3052	100	100
Genova Viby Fastighet 1 AB	559386-3060	100	100
Genova Viby Fastighet 2 AB	559386-3078	100	100
Genova Viby Fastighet 3 AB	559386-3086	100	100
Genova Viby Fastighet 4 AB	559386-3094	100	100
Genova Viby Fastighet 5 AB	559386-3102	100	100
Genova Viby Holding 2 AB	559386-3110	100	100
Genova Viby Fastighet 6 AB	559386-2872	100	100
Genova Viby Fastighet 7 AB	559386-2880	100	100
Genova Viby Fastighet 8 AB	559386-2808	100	100
Genova Viby Fastighet 9 AB	559386-2906	100	100
Genova Viby Fastighet 10 AB	559386-2914	100	100
Genova Viby Holding 3 AB	559386-2922	100	100
Genova Viby Fastighet 11 AB	559386-2930	100	100
Genova Viby Fastighet 12 AB	559386-2948	100	100
Genova Viby Fastighet 13 AB	559386-2955	100	100
Genova Viby Fastighet 14 AB	559386-2963	100	100
Genova Viby Fastighet 15 AB	559386-2971	100	100
Genova Viby Holding 4 AB	559386-2989	100	100
Genova Viby Fastighet 16 AB	559386-2997	100	100
Genova Viby Fastighet 17 AB	559386-3003	100	100
Genova Viby Fastighet 18 AB	559386-3011	100	100
Genova Viby Fastighet 19 AB	559386-3029	100	100
Genova Viby Fastighet 20 AB	559386-3037	100	100
Slaggborn Utvecklings AB	559134-4998	50	50
Slaggborn Holding AB	559179-3046	100	100
Fastighets AB Flugsta	559108-7720	100	100
Slaggborn Västerås AB	559108-3786	100	100

NOT 19 ANDELAR I JOINT VENTURES

Koncernen, Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	352,0	267,7
Andel av årets resultat	-76,0	71,8
Aktieägartillskott	-	12,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**276,0**	**352,0**
Utgående redovisat värde	**276,0**	**352,0**

Joint ventures		Kapitalandelens värde i koncernen	
Organisationsnummer, Säte	Andel %	2023-12-31	2022-12-31
Slaggborn Utvecklings AB (koncern) 559134-4998, Stockholm	50	124,5	186,7
Genova Viby Holding AB (koncern) 559213-0917, Stockholm	30	151,5	165,3
Utgående redovisat värde		**276,0**	**352,0**

Slaggborn Utvecklings AB (koncern)

Resultaträkning, Mkr	2023	2022
Nettoomsättning	4,3	3,3
Fastighetskostnader	-1,7	-2,2
Räntenetto	-3,2	-1,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-156,0	-21,0
Skatter	32,2	3,9
Årets resultat	**-124,4**	**-17,3**

Balansräkning, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar	451,3	540,0
Omsättningstillgångar	25,3	2,1
Summa tillgångar	**476,6**	**542,1**
Eget kapital	232,4	356,9
Långfristiga skulder	63,0	91,9
Kortfristiga skulder	181,2	93,3
Summa eget kapital och skulder	**476,6**	**542,1**

Transaktion 09222115557516321339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Genova Viby Holding AB (koncern)

Resultaträkning, Mkr	2023	2022
Nettoomsättning	7,9	6,9
Fastighetskostnader	-6,1	-6,3
Räntenetto	-0,6	-0,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	338,0
Skatter	-0,3	-69,7
Årets resultat	**1,0**	**268,1**

Balansräkning, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar	597,5	740,4
Omsättningstillgångar	6,0	5,4
Summa tillgångar	**603,5**	**745,7**
Eget kapital	443,6	577,6
Långfristiga skulder	136,1	70,8
Kortfristiga skulder	23,7	97,3
Summa eget kapital och skulder	**603,5**	**745,7**

NOT 20 ANDELAR I ANDRA BOLAG

Koncernen, Mkr	2023	2022
Ingående värde	153,4	101,0
Inköp	-	60,2
Värdeförändring	-	-7,8
Utgående värde	**153,4**	**153,4**
Utgående redovisat värde	**153,4**	**153,4**

	Redovisat värde	
Bolag, organisationsnummer, säte	2023-12-31	2022-12-31
Indirekt ägda		
Brf Guldfisken nr 5, 702002-8564; Stockholm	89,0	89,0
Orbital Systems Inc, 47-4949888; City of Wilmington, USA	5,0	5,0
Boet Bostad Holding AB, 559088-6551, Stockholm	53,4	53,4
The Forest Solution, 559216-8149, Falun	6,0	6,0
Verkligt värde	**153,4**	**153,4**

Moderbolagets verksamhet bedrivs i ovan nämnda bostadsrätter med adress Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm. Bostadsrätterna har värderats av Novier Property Advisors AB.

NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

Koncernen, Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	39,6	148,3
Betalda handpenningar	–	0,0
Återbetalda handpenningar återlämnade projekt	-11,1	–
Upplupen ränteintäkt på betalda handpennigar	3,8	3,8
Avräknad handpenning tillträdda fastigheter	–	-21,4
Utrangering/nedskrivning	-10,3	–
Omklassificering till kortfristiga tillgångar	–	-91,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22,0**	**39,6**
Utgående redovisat värde	**22,0**	**39,6**

Betalda handpenningar för kommande projekt där tillträde är 2024 och framåt. Redovisat värde för övriga långfristiga tillgångar i koncernen såväl som i moderbolaget bedöms approximativt motsvara realiserbart verkligt värde.

NOT 22 DERIVAT

Samtliga derivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Då värdet på deriviaten går att härleda från prisnotering från motpart tillhör de nivå 2 i verkligt värde hierakin enligt IFRS 13.

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2023	2022
Ingående verkligt värde	142,9	25,6
Årets anskaffning	96,6	24,3
Årets värdeförändring	-122,8	92,9
Utgående verkligt värde	**116,7**	**142,9**
Utgående redovisat värde	**116,7**	**142,9**

Derivaten utgörs av 15 fristående ränteswappar, 1 option samt 6 räntetak/golv. Redovisat värde för derivat i koncernen såväl som i moderbolaget bedöms approximativt motsvara realiserbart verkligt värde.

NOT 23 VARULAGER

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Råvaror och ej färdigställda volymer	–	2,3
Summa	**–**	**2,3**

NOT 24 KUNDFORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Åldersfördelning av kundfordringar		
< 30 dagar	1,2	0,5
31–60 dagar	1,3	0,3
61-90 dagar	0,2	0,1
>90 dagar	0,1	0,3
Summa	**2,8**	**1,2**

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Åldersfördelning av kundfordringar		
< 30 dagar	4,5	8,7
31–60 dagar	0,9	–
61-90 dagar	–	–
>90 dagar	3,8	0,2
Summa	**9,1**	**8,8**

NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Handpenning	100,0	97,3
Investeringsbidrag	26,9	–
Skattekonto	3,9	15,8
Momsfordran	–	0,0
Övrigt	7,1	6,9
Summa	**137,9**	**120,1**

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1,4	2,4
Övrigt	0,9	0,1
Summa	**2,3**	**2,2**

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetskostnader	7,8	9,5
Projektkostnader	0,3	0,5
Hyreskostnader	4,3	3,3
Finansiella kostnader	8,0	3,0
Finansiella intäkter	20,6	1,8
Övriga poster	1,1	2,2
Summa	**42,2**	**20,4**

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Hyreskostnader	0,0	0,0
Finansiella kostnader	–	0,2
Intäkter projekttjänster	–	5,0
Finansiella intäkter	17,4	1,8
Övriga poster	2,2	2,5
Summa	**19,6**	**9,5**

NOT 27 EGET KAPITAL OCH AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Aktierna i bolaget har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i elektronisk form hos Euroclear som även för bolagets aktiebok. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå lägst till 500 000 000 kronor och högst 2 000 000 000 kronor uppdelat på lägst 80 000 000 och högst 320 000 000 aktier. K2A kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Stamaktier av serie A medför tio (10) röster. Stamaktier av serie B, serie D och preferensaktie medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämma i K2A får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Vid årsredovisningens avgivande uppgår K2A:s aktiekapital till 547 938 125 kronor fördelat på 10 604 640 stamaktier av serie A, 68 454 500 stamaktier av serie B, 6 806 160 stamaktier av serie D och 1 804 800 preferensaktier. Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller hembudsskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

Preferensaktier

Totalt antal utgivna preferensaktier uppgår till 1 804 800. Preferensaktierna har företrädesrätt framför K2A:s stamaktier till en årlig utdelning om 20 kr per preferensaktie. Preferensutdelningen utbetalas kvartalsvis med 5 kr per kvartal och preferensaktie.

År	Transaktion	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring av kvotvärde	Totalt aktiekapital
2013	Nybildning A-serie	500	500	100	50 000
2013	Nyemission A-serie	100	600	100	60 000
2014	Kvittningsemission A-serie	120 000	120 600	100	12 060 000
2014	Nyemission A-serie	6 350	126 950	100	12 695 000
2014	Nyemission A-serie	18 140	145 090	100	14 509 000
2015	Split A-serie	2 176 350	2 321 440	6,25	14 509 000
2015	Nyemission av preferensaktier	700 000	3 021 440	6,25	18 884 000
2016	Nyemission av preferensaktier	400 000	3 421 440	6,25	21 384 000
2017	Nyemission av stamaktier B-serie	45 000	3 466 440	6,25	21 665 250
2017	Konvertering av stamaktier A-serie	-598 488			
	till D-serie	598 488	3 466 440	6,25	21 665 250
2018	Konvertering av stamaktier A-serie till	-9 000			
	till D-serie	9 000	3 466 440	6,25	21 665 250
2018	Inlösen stamaktier B-serie	-45 000	3 421 440	6,25	21 384 000
2018	Fondemission Preferensaktier	46 428	3 467 868	6,25	21 674 175
2018	Konvertering av stamaktier A-serie	-200 000			
	till D-serie	200 000	3 467 868	6,25	21 674 175
2019	Konvertering av stamaktier A-serie	-100 000			
	till D-serie	100 000	3 467 868	6,25	21 674 175
2019	Nyemission av preferensaktier	307 144	3 775 012	6,25	23 593 825
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	240 000	4 015 012	6,25	25 093 825
2019	Fondemission stamaktier serie A, B och D	10 245 760	14 260 772	6,25	89 129 825
2019	Fondemission Preferensaktier	51 228	14 312 000	6,25	89 450 000
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	2 816 901	17 128 901	6,25	107 055 631
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	422 535	17 551 436	6,25	109 696 475
2019	Nyemission av preferensaktier	300 000	17 851 436	6,25	111 571 475
2020	Nyemission av stamaktier B-serie	1 035 524	18 886 960	6,25	118 043 500
2021	Nyemission av stamaktier B-serie	90 900	18 977 860	6,25	118 611 625
2021	Fondemission stamaktier serie A, B och D	68 692 240	87 670 100	6,25	547 938 125

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

NOT 28 FINANSIELLA SKULDER

Kapitalstruktur

K2A ska ha en begränsad finansiell risk. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. K2A:s övergripande finansiella riskbegränsningar avser:

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

För beskrivning av finansiella risker se avsnitten "Risker och osäkerhetsfaktorer" samt "Finansiering" i förvaltningsberättelsen. Redovisat värde för de finansiella skulderna i koncernen såväl som i moderbolaget bedöms approximativt motsvara realiserbart verkligt värde.

Vi vill också fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen på sidan 69 under rubriken "Risker och riskhantering" där det bl.a. framgår att bolaget under året står inför flera utmaningar. En av de främsta utmaningarna är att stärka bolagets likviditet i syfte att klara bolagets betalningsförpliktelser och då främst bolagets två obligationslån om 400 Mkr respektive 300 Mkr som förfaller i juni respektive december 2024. Dessa obligationslån är vid avlämnandet av denna årsredovisning ännu inte förlängda eller refinansierade.

Det är dock styrelsens bedömning att bolaget kommer att ha förutsättningar att få en finansieringslösning på plats innebärande att de obligationslån som förfaller under 2024 kommer att kunna återbetalas, refinansieras eller förlängas. Bolaget tillämpar därför principen om fortsatt drift vid upprättandet av denna årsredovisning.

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2023-12-31

Koncernen, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Skulder kreditinstitut	1 274,0	4 244,4	–	5 518,4
Obligationslån	700,0	400,0	–	1 100,0
Räntekostnader	341,7	277,6	–	619,3
Leasingskulder	34,7	95,2	95,5	225,3
Leverantörsskulder	47,2	–	–	47,2
Övriga skulder	48,6	48,6	–	97,3
Summa	**2 446,1**	**5 065,9**	**95,5**	**7 607,6**

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2022-12-31

Koncernen, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	1 833,7	3 978,8	46,4	5 858,9
Obligationslån	400,0	1 100,0	–	1 500,0
Räntekostnader	227,0	273,3	1,4	501,7
Leasingskulder	20,5	82,6	106,5	209,6
Leverantörsskulder	76,3	–	–	76,3
Övriga skulder	39,9	–	–	39,9
Summa	**2 597,4**	**5 434,7**	**154,3**	**8 186,4**

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2023-12-31

Moderbolaget, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntekostnader	66,2	7,2	–	73,4
Obligationer	700,0	400,0	–	1 100,0
Leverantörsskulder	4,7	–	–	4,7
Övriga skulder	41,3	–	–	41,3
Summa	**812,2**	**407,2**	**–**	**1 219,4**

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2022-12-31

Moderbolaget, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntekostnader	39,7	26,5	–	66,2
Obligationer	400,0	1 100,0	–	1 500,0
Leverantörsskulder	3,3	–	–	3,3
Övriga skulder	17,9	–	–	17,9
Summa	**460,9**	**1 126,5**	**–**	**1 587,4**

Ränteförfallostruktur 2023-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Räntebärande skulder	Andel %	Genomsnittlig ränta %
Rörligt	778,4	12	6,48
2024	472,4	7	1,55
2025	3 005,9	45	2,55
2026	1 984,0	30	3,30
2028	475,0	7	2,58
Summa	**6 715,7**	**100**	**3,16**
Aktiverade låneutgifter	-7,4		
Redovisat värde lång- och kortfristigt	**6 708,3**		

Ränteförfallostruktur 2022-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Räntebärande skulder	Andel %	Genomsnittlig ränta %
Rörligt	2 818,6	38	4,68
2023	272,7	4	1,78
2024	622,5	8	1,52
2025	1 666,1	23	1,52
2026	1 503,9	20	2,89
2028	475,0	6	2,22
Summa	**7 358,9**	**100**	**3,06**
Aktiverade låneutgifter	-15,6		
Redovisat värde lång- och kortfristigt	**7 343,3**		

Kapitalbindning 2023-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Leasing-skulder[1]	Räntebärande skulder	Andel %	Outnyttjade krediter
2024	31,9	2 022,6	30	14,0
2025	29,2	3 120,7	46	–
2026	13,8	1 223,7	18	–
2028	4,4	348,6	5	–
Summa	**79,3**	**6 715,7**	**100**	**14,0**
Aktiverade låneutgifter		-7,4		
Tomträtter (leasingskulder)	146,1			
Redovisat värde lång- och kortfristigt	**225,3**	**6 708,3**		

Kapitalbindning 2022-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Leasing-skulder[1]	Räntebärande skulder	Andel %	Outnyttjade krediter
2023	18,4	2 167,8	29	349,8
2024	18,3	1 885,9	26	151,2
2025	15,3	2 954,9	40	2,7
2026	8,6	303,9	4	–
2027	4,4	–	–	–
2028	–	46,4	1	300,0
Summa	**65,0**	**7 358,9**	**100**	**803,7**
Aktiverade låneutgifter		-15,6		
Tomträtter (leasingskulder)	144,6			
Redovisat värde lång- och kortfristigt	**209,6**	**7 343,3**		

Betalda tomträttsavgälder i koncernen uppgår till 1,8 Mkr (1,4).

1) Odiskonterade leasingskulder ovan exkluderar tomträttsavtal på grund av att dessa leasingavtal ses som eviga då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalen kommer att omförhandlas inom tidsperioden 2024-2081 vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Ränteförfallostruktur

	2023-12-31		2022-12-31	
Moderbolaget, år, förfall, Mkr	Räntebärande skulder	Genomsnittlig ränta, %	Räntebärande skulder	Genomsnittlig ränta, %
Rörligt	1 100,0	7,57	1 500,0	5,90
Summa	**1 100,0**	**7,57**	**1 500,0**	**5,90**
Aktiverade låneutgifter	-4,6		-11,9	
Redovisat värde lång- och kortfristigt	**1 095,4**		**1 488,1**	

Kapitalbindning

	2023-12-31		2022-12-31	
Moderbolaget, år, förfall, Mkr	Räntebärande skulder	Andel, %	Räntebärande skulder	Andel, %
2023	–	–	400,0	27
2024	700,0	64	700,0	47
2025	400,0	36	400,0	27
Summa	**1 100,0**	**100**	**1 500,0**	**100**
Aktiverade låneutgifter	-4,6		-11,9	
Redovisat värde lång- och kortfristigt	**1 095,4**		**1 488,1**	

Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

	Räntebärande skulder		Leasingskulder			
Koncernen, Mkr	Långfristiga	Kortfristiga	Långfristiga	Kortfristiga	Aktiverade låneutgifter	Finansiella skulder
Redovisat per 2021-12-31	**4 365,9**	**1 456,8**	**81,7**	**12,7**	**-20,5**	**5 896,5**
Kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	1 693,3	–	–	–	-5,8	1 687,6
– Amortering	–	-159,0	–	-13,8	–	-172,8
Ej kassaflödespåverkan:						
– Nya IFRS 16 leasingskulder	–	–	129,1	–	–	129,1
– Övärvslån	1,9	–	–	–	–	1,9
– Förändring resultaträkning	–	–	–	–	10,6	10,6
– Omklassificering	-935,9	935,9	-21,7	21,7	–	–
Redovisat per 2022-12-31	**5 125,2**	**2 233,7**	**189,1**	**20,5**	**-15,6**	**7 552,9**
Kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	855,7	–	–	–	-1,7	854,1
– Amortering	–	-1 502,4	–	-26,2	–	-1 528,6
Ej kassaflödespåverkan:						
– Nya IFRS 16 leasingskulder	–	–	41,9	–	–	41,9
– Övärvslån	3,4	–	–	–	–	3,4
– Förändring resultaträkning	–	–	–	–	9,9	9,9
– Omklassificering	-1 332,5	1 332,5	-40,4	40,4	–	–
Redovisat per 2023-12-31	**4 651,8**	**2 063,9**	**190,7**	**34,7**	**-7,4**	**6 933,7**

Betalda tomträttsavgälder i koncernen uppgår till 1,8 Mkr (1,4).

Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

	Räntebärande skulder				
Moderbolaget, Mkr	Långfristiga	Kortfristiga	Aktiverade låneutgifter	Skulder till dotterbolag	Finansiella skulder
Redovisat per 2021-12-31	**1 200,0**	**–**	**-14,9**	**1 200,3**	**2 385,4**
Kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	300,0	–	-4,8	1,8	297,0
Ej kassaflödespåverkan:					
– Förändring resultaträkning	–	–	7,9	–	7,9
– Omklassificering	-400,0	400,0	–	–	–
Redovisat per 2022-12-31	**1 100,0**	**400,0**	**-11,9**	**1 202,2**	**2 690,3**
Kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	–	–	–	555,5	555,5
– Amortering	–	-400,0	–	–	-400,0
Ej kassaflödespåverkan:					
– Förändring resultaträkning	–	–	7,3	–	7,3
– Omklassificering	-700,0	700,0	–	–	–
Redovisat per 2023-12-31	**400,0**	**700,0**	**-4,6**	**1 757,7**	**2 853,1**

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	22,3	16,2
Förskottsbetalda hyror	30,1	28,4
Personalkostnader	3,9	6,7
Driftskostnader	15,7	15,4
Projektkostnader	44,6	57,4
Hybridobligation	8,7	6,8
Övriga kostnader	6,6	8,1
Summa	**131,9**	**138,9**

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	10,8	10,4
Förskottsbetalda hyror	0,3	0,1
Personalkostnader	3,2	3,1
Hybridobligation	8,7	6,8
Övriga kostnader	5,7	6,0
Summa	**28,7**	**26,5**

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 416,1	5 619,2
Företagsinteckningar	20,0	20,0
Andel i bostadsrättsförening	46,3	46,3
Aktier i dotterbolag	757,5	744,9
Summa	**6 239,9**	**6 430,4**

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtaganden för dotterbolag	4 234,8	4 504,3
Summa	**4 234,8**	**4 504,3**

Eventualförpliktelser

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtaganden för joint ventures	35,0	40,2
Summa	**35,0**	**40,2**

NOT 31 KORTFRISTIGA FORDRINGAR/ SKULDER TILL KONCERNEN

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Fordringar		
Ingående balans	1 612,2	1 653,0
Förändring av utlåning till dotterbolag	207,8	-40,8
Utgående balans	**1 820,0**	**1 612,2**
Skulder		
Ingående balans	1 202,2	1 200,3
Förändring av inlåning från dotterbolag	555,5	1,9
Utgående balans	**1 757,7**	**1 202,2**

Fastställd amorteringsplan föreligger inte. Inga kreditförluster har förekommit. Dotterbolagens finansiella ställning följs upp regelbundet och eventuella kapitaltillskott tillskjuts bolagen för att undvika kreditförluster.

NOT 32 LEASINGAVTAL

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Nyttjanderättstillgång

K2A:s materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter, det vill säga tomträtter, redovisas bland övriga förvaltningsfastigheter, se not 14. Övriga leasade tillgångar redovisas bland posterna rörelsefastigheter och inventarier. Se nedan tabell för utgående balans på leasade tillgångar samt hur stor avskrivningen och värdeförändringen på dessa leasade tillgångar var under året.

Koncernen, Mkr	Förvaltnings-fastigheter	Rörelse-fastigheter	Inventarier	Totalt
Avskrivningar under 2023	–	4,2	2,4	6,6
Värdeförändringar under 2023	20,3	–	–	20,3
Utgående balans 2023-12-31	204,3	16,5	3,6	224,4
Avskrivningar under 2022	–	2,5	1,2	3,7
Värdeförändringar under 2022	9,5	–	–	9,5
Utgående balans 2022-12-31	184,6	20,7	4,2	209,5

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2023 uppgick till 41,9 Mkr (130,6). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingskulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

Leasingskulder

K2A presenterar leasingskulderna som egna poster i balansräkningen. Utgående balans avseende kortfristig och långfristig leasingskuld var enligt nedan.

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga leasingskulder	34,7	20,5
Långfristiga leasingskulder	190,7	189,1
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	**225,3**	**209,6**

För löptidsanalys av leasingskulderna 2023, se not 28 Finansiella skulder.

Belopp redovisade i resultatet

Koncernen, Mkr	2023	2022
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar[1]	1,6	1,1
Ränta på leasingskulder	4,2	2,6

1) Totala avskrivningar på nyttjanderättstillgångar uppgår till 5,8 Mkr (3,7) varav 4,3 Mkr (2,6) hänförs till produktionsutrustning/rörelsefastighet för uppförande av förvaltningsfastigheter och har aktiverats som pågående projekt.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	2,1	1,6
Mellan ett och fem år	1,4	1,7
Längre än fem år	–	–
Summa	**3,5**	**3,3**

Då K2A:s tomträttsavtal innebär ett "evigt" åtagande mot leasegivaren lämnas av praktiska skäl ingen uppgift om framtida åtaganden avseende dessa.

Transaktion 09222115557516321339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Kostnadsförda avgifter för operationella leasingavtal uppgår till:

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Minimileaseavgifter	2,0	1,3
Variabla avgifter	–	–
Totala leasingavgifter	**2,0**	**1,3**

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

Koncernen, Mkr	2023	2022
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	-26,2	-13,8

Ovanstående kassautflöde inkluderar såväl belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, som belopp som betalas för variabla leasingavgifter, korttidsleasing och leasar av lågt värde.

Förvaltningsfastighet

K2A har ett lokalhyreskontrakt avseende fastigheten Hydra, Campus Ultuna i Uppsala. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2026-12-31 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder om 3 år i taget.

K2A har ett lokalhyreskontrakt avseende fastigheten Polstjärnan, Porsön 1:405. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2026-01-31 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder om tre år i taget.

K2A hyr 76 hyresmoduler till ett projekt i Visby, Gotland. Modulerna hyrs ut fram till 2025-07-31 när projekt Korpralen, Visby ska vara byggstartat.

K2A redovisar tomträtter för förvaltningsfastigheter.

Rörelsefastighet

K2A har ett lokalhyreskontrakt avseende fabriken i Gävle. Detta avtal har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2027-12-31 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder på ytterligare fem år åt gången.

Övriga leasingavtal

K2A har ett mindre antal övriga leasingavtal som exempelvis fordon (elpoolsbilar, förmåns- och tjänstebilar), produktionsutrustning, kontorsutrustning och liknande som redovisas bland inventarier. Leasingperioderna avseende dessa avtal sträcker sig mellan 3 och 5 år.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare är enligt nedan. Samtliga avtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Koncern, Mkr	2023	2022
Leasingintäkter	443,6	374,7

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter för bostadsändamål och som samhällsfastigheter samt elpoolsbilar. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en förfallostruktur av odiskonterade leasingavgifter. Leasingavgifterna avseende elpoolsbilarna är undantagna av väsentlighetsskäl. Då bostadsfastigheter med hyresintäkter om 378,5 Mkr (317,1) löper med obestämd leasingperiod ingår inte heller dessa i tabellen. Uppsägningstid för bostadshyresgäster är tre månader.

Odiskonterade leasingavgifter

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	84,8	79,3
Mellan ett och två år	75,3	67,5
Mellan två och tre år	66,7	62,9
Mellan tre och fyra år	60,6	53,7
Mellan fyra och fem år	47,8	49,0
Senare än fem år	264,4	249,5
Summa odiskonterade leasingavgifter	**599,6**	**561,8**

Moderbolaget har inga leasingavgifter.

NOT 33 NÄRSTÅENDE

Följande juridiska och fysiska personer har identifierats som närstående till K2A:

- Samtliga bolag inom K2A-koncernen, se not 18. Moderbolaget fakturerar/tillhandahåller projektledning, hyresadministration, koncern- och bolagsredovisning, upplåning och finansiell riskhantering till sina dotterbolag.
- Koncernen fakturerades under perioden januari till december 2023 projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB, Ludwig Holmgren Capital AB och C Interior Design AB för totalt 5,7 Mkr (11,6), varav 5,4 Mkr (6,9) fakturerades moderbolaget. Bolagen ägs i sin tur av fyra personer som äger eller är närstående till person som äger aktier i K2A.
- Koncernen köpte under perioden tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 4,3 Mkr (2,9), varav 2,2 Mkr (1,5) fakturerats moderbolaget. Sten Gejrot är styrelseordförande i K2A och är delägare i Advokatfirman Lindahl.

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning till dotterbolag	52,6	49,8
Fakturering till joint ventures	8,3	8,0
Fordringar på närstående (koncernbolag)	1 820,0	1 612,2
Skulder till närstående (koncernbolag)	1 757,7	1 202,2

Inga övriga transaktioner mellan närstående och K2A har skett under året. Ersättning till styrelse och bolagsledning hänvisas till not 6.

NOT 34 SPECIFIKATION TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

Koncernen, Mkr	2023	2022
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	1,4	1,5
Avskrivning på rörelsefastighet	4,4	2,7
Avskrivningar på inventarier	3,1	4,4
Periodisering av aktiverade låneutgifter	9,9	10,6
Realisationsresultat försäljning inventarier	2,0	0,1
Resultat från joint ventures	76,0	-71,8
Förändring upplupna räntor	20,3	9,6
Summa	**117,2**	**-42,8**

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	1,4	1,5
Avskrivningar på inventarier	0,7	0,6
Periodisering av aktiverade låneutgifter	7,3	7,9
Värdeförändring derivat	107,4	-117,2
Förändring upplupna räntor	0,4	4,4
Summa	**117,2**	**-102,9**

Förvärv av dotterbolag/fastigheter, likvidpåverkan (netto), Mkr	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	974,1	710,1
Kortfristiga fordringar	36,0	77,2
Likvida medel	0,2	0,9
Kortfristiga skulder	-36,1	-78,0
Utbetald köpeskilling	**974,1**	**710,2**
Köpeskilling		
Utbetald köpeskilling	974,1	710,2
Avgår: betald handpenning tidigare år	-26,5	-21,4
Avgår: betalda transaktionskostnader tidigare år	-0,4	–
Avgår: likvida medel i förvärvat företag	-0,2	-0,9
Påverkan på likvida medel	**974,0**	**687,9**

Avyttring av dotterbolag/fastigheter, likvidpåverkan (netto), Mkr	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	1 860,9	86,8
Rörelsefordringar	5,5	0,0
Likvida medel	1,7	–
Rörelseskulder	-26,6	-0,7
Erhållen köpeskilling	**1 841,6**	**86,2**
Köpeskilling		
Erhållen köpeskilling	1 841,6	86,2
Avgår: likvida medel i avyttrat företag	-1,7	–
Påverkan på likvida medel	**1 839,9**	**86,2**

NOT 35 STATLIGT STÖD

Statligt stöd utgörs huvudsakligen till investeringsstöd till att bygga nya hyresrätter. Investeringstödet redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Koncernen har erhållit statligt stöd avseende lönebidrag och nystartsarbeten samt nedsättning av energiskatt i projektverksamheten och elstöd.

Koncernen, Mkr	2023	2022
Investeringsstöd nyproduktion hyresrätter	88,6	191,7
Lönebidrag och nystartsarbeten	0,0	2,1
Nedsättning energiskatt	0,4	0,3
Elstöd	3,4	–
Summa	**92,5**	**194,0**

NOT 36 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser inträffade efter balansdagen.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsens och verkställande direktörens intygande
Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncern ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen har, som framgår nedan, godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 3 maj 2024. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 5 juni 2024.

Stockholm den 3 maj 2024

Sten Gejrot
Styrelseordförande

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2024

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556943-7600

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 83-87 och 90-91. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4, 64-75, 80-81, 83-87, 90-129 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 83-87 och 90-91. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen på sidorna 69-70 under rubriken ”Risker och riskhantering”, på sidan 72 under rubriken ”Refinansieringsrisk”, på sidan 97 under rubriken ”Framtidsutsikter” samt i not 28 ”Finansiella skulder” på sidan 124. Av denna information framgår att bolaget behöver stärka sin likviditet i syfte att klara sina betalningsförpliktelser och då främst de två obligationslån om 400 Mkr respektive 300 Mkr som förfaller i juni respektive december 2024. Dessa obligationslån är vid avlämnandet av denna årsredovisning ännu inte är förlängda eller refinansierade. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat våra uttalanden på grund av detta.

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. Utöver det förhållande som beskrivs ovan i avsnittet Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift har vi fastställt att de förhållanden vi beskriver nedan är det särskilt betydelsefulla område som vi ska kommunicera i revisionsberättelsen

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 14 och redovisningsprinciper på sidan 109 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 9 125,4 Mkr per den 31 december 2023. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Transaktion 09222115557516321339 Signerat JT, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga. Vi har stickprovsvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 14 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-3, 5-63, 76-79, 82, 88-89 och 135-161. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten och hållbarhetsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida

Transaktion 09222115557516321339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
– utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
– inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.
Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.
Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) för år 2023 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.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) för år 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 K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.
Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 83-87 och 90-91 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 27 april 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 3 maj 2024

KPMG AB

Peter Dahlof
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557516521339 Signerat J , LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Revisors rapport hållbarhetsgranskning

Revisors rapport över översiktlig granskning av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) hållbarhetsredovisning.

Till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB organisationsnummer 556943-7600

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) att översiktligt granska K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB:s hållbarhetsredovisning för år 2023. K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 18-42, 76-79 och 136-153.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktör som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidorna 94-95 i hållberhetsredovisningen och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information (omarbetad). En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och verkställande direktörs valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och den verkställande direktörens angivna kriterier.

Stockholm den 3 maj 2024

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Thorbjörn Wesman
Specialistmedlem i FAR

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, TW

I Brunnshög i Lund har K2A 120 studentbostäder. Parasollet är Sveriges första Svanenmärkta studentbostadshus och är byggt i trä. Solpanelerna på taket försörjer en stor del av både fastigheten och elbilspoolen med el.

GRI-index

K2A:s hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI standards 2021 och GRI 1: Foundation, med rapporteringsperiod från den 1 januari 2023 till 31 december 2023. K2A:s styrelse är det högsta styrande organet och även ansvarig för informationen i hållbarhetsrapporten. För mer information, se sidan 94.

GRI 2	Organisationen och redovisningsprinciper	Sida
2-1	Organisationsdetaljer	Omslag, 92-94
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	94
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	Omslag, 94
2-4	"Reviderad" information	4-5, 94
2-5	Extern försäkran	133-134

GRI 2	Aktiviteter och anställda	Sida
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	15, 30, 32, 150
2-7	Medarbetare	40, 92, 139
2-8	Medarbetare som inte är anställda	139

GRI 2	Styrning	Sida
2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	83-84, 90
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	83-84
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	83-84, 90
2-12	Högsta styrande organets roll med översyn och hantering av påverkan	22, 69-70, 83-84
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	22-23
2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapportering	22-23
2-15	Intressekonflikter	83-84, 88
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	22-23
2-17	Den samlade vetenskapen hos det högsta styrande organet	22-23, 39
2-18	Prestationsutvärdering av högsta styrande organet	87
2-19	Ersättningspolicy	88-89
2-20	Process för att fastslå ersättningar	89
2-21	Årlig total kompensationsgrad	89

GRI 2	Strategi, policies och praxis	Sida
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	9-10
2-23	Riktlinjer och policyåtaganden	26, 40, 74
2-24	Förankring av policyåtaganden	26-27, 29
2-25	Processer för att avhjälpa negativa effekter	28-30
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av oegentligheter (visselblåsarfunktion)	30
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	26, 30
2-28	Medlemskap i organisationer	26
2-29	Tillvägagångssätt för intresseengagemang	41-42
2-30	Kollektivavtal	139

3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	41-42
3-2	Lista på väsentliga frågor	41-42
3-3	Hantering av väsentliga frågor	23, 26, 41,42

201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	96, 100-101
201-2	Finansiell påverkan, risker och möjligheter till följd av klimatpåverkan	76-79
201-3	Omfattning av organisationens förmånsbestämda åtaganden	113
201-4	Ekonomiskt bidrag	128

205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner	30
205-3	Antal fall av korruption	30

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

GRI-index

GRI 301	Material	Sida
301-1	Materialanvändning	139

GRI 302	Energi	Sida
302-1	Organisationens energianvändning	16, 35, 139-140
302-3	Energiintensitet byggnader	16, 35, 139-140
302-4	Minskad energianvändning	35, 139-140

GRI 303	Vatten	Sida
303-3	Vattenuttag	139

GRI 305	Utsläpp	Sida
E.i.[1]	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	31, 141
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	141
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)	141
305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (scope 3)	141
305-4	Växthusgasintensitet i byggnader	
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	141

GRI 306	Avfall	Sida
306-1	Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan	140
306-3	Genererat avfall	140

GRI 308	Efterlevnad miljö	Sida
E.i.[1]	Nya leverantörer som granskas med avseende på miljö	23, 30
308-2	Negativ miljömässig påverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	23, 30

GRI 401	Anställningsförhållanden och arbetsvillkor	Sida
401-1	Personalomsättning	140
401-2	Förmåner som ges till heltidsanställda men inte till deltids- eller visstidsanställda	40, 75, 87

GRI 403	Hälsa och säkerhet	Sida
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	39
403-3	Hälsovård	39
403-4	Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	39
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	39-40
403-9	Tillbud och olyckor	140
403-10	Sjukfrånvaro	140

GRI 404	Utbildning	Sida
E.i.[1]	Träning och kompetensutveckling	73
404-3	Utvecklingssamtal	73

GRI 405	Mångfald och lika möjligheter	Sida
405-1	Sammansättning av företaget (utifrån ålder och kön)	90-91, 140

GRI 406	Icke-diskriminering	Sida
406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	40, 74

GRI 413	Lokala samhällen	Sida
413-1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	35-38

GRI 414	Leverantörsutvärdering avseende samhälle	Sida
E.i.[1]	Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	30
414-2	Negativ social påverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	40

1) Egen indikator

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

GRI 416	Kunders hälsa och säkerhet	Sida
E.i.[1]	Hållbara materialval och åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet.	35-38

Förklaring om utelämnande enligt GRI[1]

GRI-index	Krav/upplysning	Utelämnande	Förklaring
2-21	Årlig total kompensationsgrad	a, b	Saknar rutin för rapportering av förhållande mellan högst kompensation och median, samt procentuell utveckling för den jämförelsen.
303-3	Vatten	a, b, c, d	Saknar uppgifter om vattenuttag avseende källor och utsatta områden. Rapporterar endast på förbrukat vatten från VA-bolag och vattenintensitet per m^2 A_{temp}.
401-1	Personalomsättning	b	Saknar data för att redovisa personalomsättning per åldersgrupp, kön och region.
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	a, i, ii	Ej relevant då vi saknar ledningssystem för hälsa och säkerhet.
403-9	Tillbud och olyckor	a-iv, v, b-i, b-v, c, d, e, f	Saknar rutin för redovsining av arbetsplatsolyckor.
403-10	Sjukfrånvaro	a-i, a-ii, a-iii, b, c	Saknar rutin för redovisning av arbetsrelaterad ohälsa.
413-1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamheten bedrivs	a	Saknar rutin för specifik redovisning av lokalt engagemang på verksamma orter.

1) Avsteg som utelämnas i denna rapportering kommer ses över i samband med CSRD-rapportering.

GRI 2-7, Aktiviteter och anställda

Medarbetare K2A (moderbolaget) per 2023-12-31

Tillsvidareanställda/heltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	52	19	33
Procent	100	37	63

Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	15	6	9
Procent	100	40	60

Medarbetare K2A (moderbolaget) per 2022-12-31

Tillsvidareanställda/heltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	50	21	29
Procent	100	42	58

Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	2	1	1
Procent	100	50	50

GRI 2-8, Medarbetare som inte är anställda

Medarbetare som inte är anställda per 2023-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	3	2	1

Medarbetare som inte är anställda per 2022-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	2	1	1

GRI 2-30, Kollektivavtal

Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal

K2A	100 %
K2A Trähus	100 %

GRI 301-1 , Materialanvändning

Materialanvändning

Använt material[1], kg	–
Varav förnybart	–
Varav icke-förnybart	–

GRI 302-1, Energi

Energi

MWh	2023	2022
Bränslen, fossila[2]	–	106
Varav olja	–	E/T
Varav kol	–	E/T
Varav naturgas	–	E/T
Varav gasol	–	E/T
Bränslen, icke-fossila	–	–
Fastigheter, el	5 394	4 804
Varav egenproducerad solel	385	E/T
Fastigheter, värme	15 015	14 407
Kyla	–	–
Ånga	–	E/T
Fabrik, el	316	723
Fabrik, biobränsle	68	732
Summa	**20 792**	**20 772**
Totalt producerad solel, samtliga fastigheter	**721**	**570**
Varav såld solel, samtliga fastigheter	*346*	*247*

GRI 302-3[3], Energi

Energiintensitet, totalt fastighetsbestånd	**2023**	**2022**
Fjärrvärme, kWh/kvm A_{temp}	62,0	57,8
Fastighetsel, kWh/kvm A_{temp}	19,0	19,7
Totalt	**81,0**	**77,5**

Energiintensitet, jämförbart bestånd	**2023**	**2022**
Fjärrvärme, kWh/kvm A_{temp}	68,2	78,9
Fastighetsel, kWh/kvm A_{temp}	22,1	20,4
Totalt	**90,3**	**99,3**

GRI 303, Vatten

Vattenanvändning

Vattenanvändning	2023	2022
GRI 303-3 Vattenanvändning[4], m^3	228 363	214 805
CRE 2 Vattenintensitet, byggnader[5], m^3/kvm	1,14	1,07

1) Avser byggmaterial för nyproduktion, som exempelvis trä, betong, stål och isolering. Utfallet blir 0 för 2023 då ingen nyproduktion tas med i klimatbokslut.
2) Förbrukning kopplat till produktion i trähusfabrik.
3) Sålda fastigheter exkluderade. Fastigheter med inflytt under året har räknats upp till helårsdata.
4) Sålda fastigheter exkluderade. Fastigheter med inflytt under året har räknats upp till helårsdata.
5) Avser vattenintensitet för alla fastigheter med helårsdata. Sålda fastigheter exkluderade. Fastigheter med inflytt under året har räknats upp till helårsdata.

GRI 306, Avfall

Fastighetsavfall, kg

Farligt avfall	316
– Återvinning	*304*
– Förbränning	*12*
Icke-farligt avfall	1 872 801
– Deponi	*0*
– Återvinning	*1 025 152*
– Förbränning	*847 649*
Totalt fastighetsavfall	1 873 118

Fabriksavfall, kg

Farligt avfall	139
– Återvinning	*136*
– Förbränning	*3*
Icke-farligt avfall	237 703
– Deponi	*9 408*
– Återvinning	*85 573*
– Förbränning	*142 650*
Totalt fabriksavfall	237 842
Total avfallsvikt	**2 110 960**

GRI 401-1, Anställningsförhållanden och arbetsvillkor

Personalomsättning, procent per 2022-12-31

K2A	28
K2A Trähus	95

Fördelning nyanställda 2023 (ålder och kön)

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	10	3	7	7	3	0
K2A Trähus	–	–	–	–	–	–

Fördelning personalomsättning 2023 (ålder och kön)

Koncernnivå

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
Börjat	10	3	7	7	3	0
Slutat	43	10	33	11	21	11

Personalomsättning[1], procent per 2023-12-31

K2A	22
K2A Trähus	174

Personalomsättning, procent per 2022-12-31

K2A	28
K2A Trähus	95

GRI 403-10, Hälsa och säkerhet

Sjukfrånvaro, procent

	2023	2022
K2A	6	4
K2A Trähus	5	12

GRI 403-9, Hälsa och säkerhet

Olyckor och tillbud, antal

	Tillbud		Olyckor	
	2023	2022	2023	2022
K2A, moderbolaget	–	–	2	–
K2A Trähus, totalt	2	15	5	25
Varav:				
– Valdemarsvik	*2*	*8*	*3*	*10*
– Gävle	*–*	*7*	*1*	*14*
– Byggarbetsplats	*–*	*–*	*1*	*1*
Olyckor som ledde till (inkluderade i ovan):				
sjukfrånvaro			2	3
långtidssjuksskrivning (>2 veckor)			–	1
dödsfall			–	–

GRI 405-1, Mångfald och lika möjligheter

Sammansättning av företaget (ålder och kön)

Antal anställda per 2023-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	67	25	42	26	28	13
K2A Trähus	2	–	2	–	1	1
Styrelse	7	1	6	0	0	7
Totalt	75	26	49	26	29	20

Andel i procent

	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	37	63	39	42	19
K2A Trähus	–	100	–	50	50
Styrelse	14	86	–	–	100
Totalt	35	65	35	39	26

Antal anställda per 2022-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	50	21	29	13	26	11
K2A Trähus	35	4	31	4	17	14

Andel i procent

	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	42	58	26	52	22
K2A Trähus	11	89	11	49	40

GRI 302-3, forts.

Energiintensitet per verksamhetstyp, kWh/kvm A_{temp} (lika-för-lika)[2]

	2023	2022
Fjärrvärme + fastighetsel, studentbostäder	87,0	96,0
Fjärrvärme + fastighetsel, hyresbostäder	74,8	73,5
Fjärrvärme + fastighetsel, samhällsfastigheter	108,5	117,8

1) Avser personalomsättning fördelat på antal nyanställningar och avslut 2023 och anställda per 2023-12-31. Hög personalomsättning på K2A Trähus till följd av stopp i nyproduktion.

2) Kompletterande nyckeltal avseende energiintensiteten för de verksamhetstyper som förekommer i K2A:s förvaltningsbestånd inom samma år.

K2A:s utsläpp av växthusgaser

GRI 305, GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-Lfl

Scope 1[1], ton CO_2e	2023	2022
Overhead		
Företagsbilar	3	27
Egen produktion		
Fabrik, biobränsle	–	–
Fabrik, diesel	–	6
Byggplats, diesel	–	22
Summa	**3**	**55**

Scope 2, ton CO_2e	2023	2022
Kontoret		
Kontorsel	–	–
Fastighetsel	–	1
Uppvärmning, kontoret	3	1
Fastighetsbeståndet		
Fastighetsel	76	137
Fastigheter, värme	775	699
Egen produktion		
Fabrik, el	–	1
Fabrik, biobränsle	–	3
Byggplats, el	–	146
Summa (market-based)	**854**	**989**
Summa (location-based)	**817**	**762**

Scope 3[2], ton CO_2e	2023	2022
Kategori i scope 3		
1. Inköp av varor och tjänster[3]	0	3 212
2. Kapitalvaror[4]	0	3 804
3. Aktiviteter relaterade till bränsle- och energiproduktion som ej ingår i scope 1 eller scope 2	179	154
4. Transport och distribution (uppströms)[5]	0	209
5. Avfall genererat i verksamheten	2	–
6. Tjänsteresor	22	13
7. Pendling	10	38
8. Leasade tillgångar (uppströms)[6]	74	74
13. Leasade tillgångar (nedströms)[7]	147	101
Summa	**434**	**7 605**

Summa Alla scope (ton CO_2e)	**1 291**	**8 649**
Biogent kol, Outside-of-scope (ton CO_2e)	0	**-3 157**
Summa (ton CO_2e)	**1 291**	**5 492**

Noteringar	2023	2022
Inbindning av biogent kol utanför värdekedjan (klimatkompensation)	0	0

GRI 305-4, GHG-Int

Växthusgasintensitet	2023	2022
Bruttoarea (kvm BTA)	313 357	268 507
Klimatpåverkan per uthyrbar yta, scope 1-2	2,7	3,9
Klimatpåverkan per uthyrbar yta scope 1-3	4,1	32,2

Metod för klimatberäkningar

K2A har samlat in data från fastigheterna genom mätning och från organisationen genom rapporterad och/eller uppmätt data. Då komplett mätning saknas för kategorierna 5, 8, och 13 så har schablonantaganden gjorts för uppräkning. Det samma gäller för inbindning av biogent kol, denna estimeras utifrån beräkningar och fallstudier. För verksamhetsår 2023 minskade utsläppen på total basis till följd av utebliven nyproduktion, vilket tydliggörs i låga klimatpåverkan för scope 3 för 2023. Beräkningar har redovisats enligt standarden Green House Gas-protocol (GHGP).

Källor, emissionsfaktorer

Mobil förbränning, bensinbil: Trafikverket, emissionsfaktorer vägtrafik (2022)
Mobil förbränning, dieselbil: Trafikverket, emissionsfaktorer vägtrafik (2022)
Elkonsumtion, 100 % koldioxidfri: ENEAS (2023)
Elkonsumtion, biomassa: EPD S-P-00748 Axpo Domat/Ems Wood-Fired Power Plant, 2018
Elkomsumtion, Bra Miljöval: Naturskyddsföreningen (2021) Resultat 2020 – Bra Miljöval Elenergi
Elkomsumtion, Luleå Energi, residual: Luleå Energi, 2023, hämtad från https://www.luleaenergi.se/produkter-och-erbjudanden/teckna-elavtal/elens-ursprung/
Elkonsumtion, nordisk residualmix: EI (2023), UN (2022), BEIS (2021)
Elkonsumtion, grid mix Sv: AIB (2018)
Elkonsumtion, vattenkraft: EPD SP-00088
Elkonsumtion, vindkraft: EPD SP-01435
Elkonsumtion, solkraft: Mårten Lind, Solkompaniet
Tjänsteresor, bil, bensin och diesel: Trafikverket, emissionsfaktorer vägtrafik (2022)
Tjänsteresor, bil, el: Trafikverket, emissionsfaktorer vägtrafik (2022)
Tjänsteresor, båt, Gotlandsfärja: Naturvårdsverket (2020) Beräkning av utsläpp från tjänsteresor. Version 4.
Tjänsteresor, flyg: NTM (2022)
Tjänsteresor, hotellnatt, Sverige: UN 2022, IPCC 2006 & CIBSE 2012 i: Ecometrica 2023 (OI)
Tjänsteresor, taxi miljöbil och average: Taxiförbundet (2021) Report: Branschläget 2021
Tjänsteresor, buss: NTM (2018)
Pendling, bensinbil: NTM (2018), antagande beläggningsgrad 1,13
Pendling, buss: NTM (2018)
Pendling, tunnelbana: NTM (2018)
Pendling, elcykel: AIB (2020)
Bränsle, biogas: Naturvårdsverket (2012) Vägledning om beräkning av utsläppsminskning, BEIS (2023)
Bränsle, träpellets: DEFRA (2023)
Värme, samtliga orter: Energiföretagen 2022 Fjärrvärmens lokala miljövärden för 2021, hämtad från https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmestatistik/miljovardering-av-fjarrvarme/
Avfall: IVL (2019)

1) Den stora skillnaden i Scope 1 jämfört med 2022 förklaras av utebliven nyproduktion.

2) Den stora skillnaden i Scope 3 jämfört med 2022 förklaras av utebliven nyproduktion.

3, 4, 5) Vi rapporterar endast utsläpp kopplade till nybyggnation och -produktion och därför blir dessa 0 för 2023. Utsläpp kopplade till inköp av varor och tjänster likt kontorsutrustning eller kapitalvaror likt datorer redovisas inte.

6) Utsläpp utgörs av tillfälliga studentbostäder i Visby.

7) Skillnad mot föregående år utgörs av ändrad schablon för beräkning av verksamhetsel. För 2023 tillämpades 50 kWh per kvadratmeter lokalyta och år medan för 2022 tillämpades 30 kWh per kvadratmeter lokalyta och år.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Upplysning K2A – Principal Adverse Indicators (PAI)

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) är en EU-förordning med syfte att omdirigera kapitalflöden mot aktiviteter som är i linje med EU:s gröna giv och därmed Parisavtalets klimatmål. För K2A är redovisning enligt SFRD inte obligatorisk då K2A inte omfattas av förordningarna, men då K2A eftersträvar transparens och har som ambition att leva upp till de allra högsta hållbarhets-kraven har bolaget valt att rapportera i enlighet med förordningen. För 2023 rapporterar K2A för de två Principal Adverse Indicators (PAI) som relaterar till fastighetsbranschen och är obligatoriska enligt SFRD, samt tre av de fem PAI som är frivilliga.

Obligatoriska PAI-indikatorer	Mätetal	PAI	Utfall 2023	Utfall 2022	Enhet
Exponering mot fossila bränslen genom fastighetstillgångar[1]	Andel av portföljen involverad i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	17		–	%
Exponering mot fastighets tillgångar som är ineffektiva ur energisynpunkt	Andel av investeringar i energiineffektiva fastigheter	18	3,9	0	%

"Frivilliga" PAI-indikatorer för miljömässig hållbarhet	Mätetal	PAI	Utfall 2023	Utfall 2022	Enhet
GHG-utsläpp	GHG-utsläpp Scope 1	19	3	55	tCO_2
	GHG-utsläpp Scope 2	19	854	989	tCO_2
	GHG-utsläpp Scope 3	19	434	7 605	tCO_2
	GHG-utsläpp totalt	19	1 291	8 649	tCO_2
Intensitet av energianvändning	Total energianvändning för ägda fastighetstillgångar per kvadratmeter	20	90,2	99,5	kWh/ m^2
Avfallsproduktion i verksamheten	Andel av fastighetstillgångarna som är utrustade med avfallsutrymmen	21	100	100	%

1) Indikator 17 är ej tillämplig på K2Aa:s verksamhet. K2A fortsätter dock att övervaka denna indikator framgent.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

EU-taxonomin

K2A har sedan verksamheten startade haft miljörelaterade hållbarhetsfrågor högt på agendan. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till en koldioxidneutral och ekologiskt hållbar framtid i enlighet med Parisavtalet. Detta återspeglas även i EU-taxonomin som tagits fram i syfte att allokera kapital till aktiviteter som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla medeltemperaturökningen på jorden under 1,5 grader.

K2A har sedan 2020 följt arbetet med utvecklingen av EU-taxonomin och bidragit till arbetet i fastighetsbranschen genom att tolka och definiera tekniska granskningskriterier, DNSH[1] -kritierier samt Annex A-E. Sedan 2020 deltar K2A i Fastighetsägarnas arbetsgrupp för EU-taxonomin som arbetar med att tydliggöra EU-taxonomikriterierna för fastighetsbranschen samt deltar i Byggföretagens arbetsgrupp för tolkningar av kriterier relaterat till nyproduktions- och ombyggnadsaktiviteter. K2A var då ett av bolagen som bidrog till samt undertecknade Fastighetsägarnas svar på EU:s remiss-förslag, den så kallade delegerade förordningen.

Krav på redovisning enligt EU:s taxonomiförordning

Bolag som omfattas av årsredovisningslagens krav, Hållbarhetsrapport, ska från och med 1 januari 2023 redovisa hur stor andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som är förenliga med EU-taxonomin, så kallad alignment. För K2A är rapportering i dagsläget valfritt, men väljer att frivilligt rapportera för ökad transparens och för att bidra till branschens utveckling .

Definitioner

Följande omfattas av EU-taxonomins definition av omsättning, investeringar och fastighetskostnader[2].

Omsättning

Omfattas: intäkter från ekonomiska aktiviteter i bolaget som omfattas av EU-taxonomin. För K2A innebär det samtliga intäkter från fastigheterna som bolaget äger.

Omfattas ej: intäkter från fastigheter som K2A inte äger eller övriga koncernintäkter som ej är relaterade till de fastigheter som bolaget äger.

Investeringar (CapEx)

Omfattas: samtliga investeringar kopplat till bolagets fastigheter.
Omfattas ej: investeringar i koncernen utöver de som relaterar till fastigheterna, exempelvis invtentarier och programvaror.

Om EU-taxonomin

Som en del av Parisavtalet och den Gröna Given har EU-kommissionen tagit fram ett verktyg, EU-taxonomin – ett klassningssystem som ska göra det enkelt att identifiera och jämföra ekologiskt hållbara investeringar. Syftet är att underlätta omallokering av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C.

EU-taxonomin omfattar sex målområden:

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Övergång till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

I dagsläget har kriterier och gränsvärden tagits fram för EU-taxonomins alla sex målområden. För att klassificeras som ekologiskt hållbar ska en verksamhet bidra till minst ett av målen. Verksamheten får heller inte väsentligt skada något av de andra målen och ska uppfylla krav på minimiskydd.

Källa: https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities_en

1) Do No Significant Harm. Översättning: orsakar inte betydande skada.
2) https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/sustainable-finance-taxonomy-article-8-report-eligible-activities-assets-faq-part-2_en.pdf

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Fastighetskostnader (OpEx)

Omfattas: enligt EU-taxonomins regler ska endast fastighetskostnader kopplat till följande aktiviteter ingå:

- Forskning och utveckling.
- Byggnadsrenovering.
- Kortsiktiga leasingavtal.
- Underhåll och reparation.
- Samtliga (övriga) utgifter kopplade till löpande underhåll av den materiella anläggningstillgången som krävs för att säkerställa tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion, genomfört av bolaget eller av anlitad tredjepart.

Omfattas ej: utgifter för fjärrvärme, fastighetsel, biogas eller bioolja (för uppvärmning eller löpande drift), vatten/ VA, snöröjning, sophämtning, bredband, adminstration, försäkringar, tomträttsavgäld, avskrivningar och fastighetsskatt. Fastighetskostnader för delar av fastigheten som används internt ingår ej.

Redovisning enligt artikel 8 i EU-taxonomiförordningen

K2A redovisar bolagets förenlighet med EU-taxonomin, där bolagets verksamhet relaterar till kraven enligt EU-taxonomins delegerade förordning 2021/2139, del 7 Bygg- och fastighetsverksamhet. K2A redovisar endast förenlighet med miljömål 1 – begränsning av klimatförändringar.

Eventuella investeringar som relaterar till klimatanpassningsåtgärder i byggnaderna under 2023 ingår i investeringar som redovisas för miljömål 1 – begränsning av klimatförändringar. K2A särredovisar därmed inte förenlighet under miljömål 2 – anpassning av klimatförändringar. Vi har i dagsläget inga ekonomiska aktiviteter som relaterar till miljömål 3 till 6.

Följande ekonomiska aktiviteter bedöms vara relevanta för K2A år 2023:
7.1 Uppförande av nya byggnader.
7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Mål 1 – Begränsning av klimatförändringar

Antaganden och genomförande av beräkning.

- Aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader:

Inom aktivitet 7.1 har K2A utgått ifrån Fastighetsägarnas tolkningar av Tekniska granskningskriterier och DNSH-krav. K2A redovisar investeringar (Capex) för byggrätter och pågående byggprojekt. Ingen omsättning eller fastighetskostnad (Opex) finns för dessa byggrätter och pågående byggprojekt.

K2A har inga färdigställda byggnader som är förenliga med 7.1. Den ekonomiska aktivitet som redovisas som förenlig i denna rapport motsvarar K2A:s Capex-plan och utgörs av 1 pågående byggprojekt som upphandlas med krav om förenlighet samt 29 stycken byggrätter. Investeringar i byggrätter antas förenliga med taxonomin då framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer de tekniska granskningskriterierna och DNSH-kraven, medan pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier och DNSH-krav kravställs.

- Aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

För år 2023 har K2A fyra färdigställda fastigheter som erhållit bygglov efter den 31 december 2020. Dessa fastigheter omfattas av samma tekniska granskningskriterier som för aktivitet 7.1.

För resterande fastigheter gäller krav för byggnader uppförda innan den 31 december 2020. Fastighetsägarna har publicerat rekommenderade gränsvärden för topp 15 procent, se tabell nedan. Övriga antaganden avseende tekniska granskningskriterier och DNSH-krav för aktivitet 7.7 har baserats på tolkningar av krav sammanställda av Fastighetsägarna.

Gränsvärde[2] (topp 15 procent) för byggnader inom K2A:s bestånd som uppförts före 2020-12-31

Uppförandeform	Gränsvärde kWh/kvm A_{temp} (PE[3])
Flerbostadshus	81
Lokaler	
– Skolor	89
– Vårdboende, dagtid	84
– Vårdboende, dygnet runt	86
– Övriga lokaler	77

EU-taxonomin – utfall K2A 2023

Nedan redovisas andelen av K2A:s aktiviteter som är förenliga med taxonomin. För detaljerad redovisning av omfattning, se sida 151-153.

Sammanfattande redovisning av omfattning EU-taxonomin

	Totalt, Mkr	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som är förenliga med taxonomin, % (alignment)	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som inte omfattas av taxonomin, % (non-eligibility/alignment)	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som inte är förenliga med EU-taxonomin, % (eligibility)
Omsättning[5]	443,6	63,0	1,4	35,4
Investeringar[6,7]	1 337,3	91,7	4,6	3,7
Fastighetskostnader[8]	45,5	60,0	–	40,0

1) Branschtolkning: erhållit bygglov efter den 31 december 2020.

2) https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2022/sverige/uppdaterade-och-fler-gransvarden-for-hallbara-byggnader-enligt-eus-taxonomi/

3) PE=Primärenergital.

4) Enligt regler för beräkning av förenlighet med taxonomin är det endast capex som relaterar till klimatanpassningsåtgärder som ska tas upp under mål 2. Se även sida 5 i EU-kommissionens Annex 1: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:d84ec73c-c773-11eb-a925-01aa75ed71a1.0002.02/DOC_1&format=PDF

5) Omsättning som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 437,7 Mkr. För information om total omsättning, se not 4 Hyresintäkter.

6) Investeringar som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 1 275,2 Mkr. För information om totala investeringar, se not 3, segment "Investeringar".

7) 1 152,3 Mkr som är aligned under mål 7.7 plus 79,4 Mkr som är aligned under mål 7.1.

8) Fastighetskostnader som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 44,5 Mkr. För information om totala fastighetskostnader, se not 7 segment.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

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 kärnenergi-processer med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärn-tekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, 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 industri-ella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
FOSSILGASRELATERADE VERKSAMHETER		
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsan-läggningar 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 gasfor-miga bränslen.	Nej
6	Kärnenergirelaterade verksamheter	Nej

EU-taxonomi – redovisning av förenlighet

Miljömål 1 – begränsning av klimatförändringar

Resultat

För K2A är redovisning enligt taxonomiförordningen inte obligatorisk men i syfte att vara transparenta och tydliggöra bolagets prestanda med avseende på ekologisk hållbarhet samt sociala minimikrav och åtgärder, redovisar K2A motsvarande nyckeltal för år 2023. K2A bedömer andelen omsättning, investeringar och fastighetskostnader som är förenliga med taxonomin enligt följande:

Omsättning: 63 procent
Investeringar (Capex): 86 procent
Fastighetskostnader (Opex): 19 procent

Nedan följer en detaljerad beskrivning av efterlevnad enligt ekonomisk aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader samt 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader

Tekniska granskningskriterier	Bedömning av efterlevnad för K2A
1. Behovet av primärenergi, som anger energiprestandan hos den byggnad som uppförts, är minst 10 % lägre än det tröskelvärde som angetts för nationella krav på nära nollenergibyggnader	Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer de tekniska granskningskriterierna. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier kravställs.
2. Byggnader som är större än 5 000 m2 genomgår testning för lufttäthet och termisk integritet när de är färdigställda. Investerare och kunder informeras om eventuella avvikelser i de prestandanivåer som fastställts i utformningsskedet eller defekter i klimatskalet.	Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer de tekniska granskningskriterierna. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier kravställs.
3. För byggnader som är större än 5 000 m2 har byggnadens globala uppvärmningspotential under hela livscykeln (GWP) till följd av byggnationen beräknats för varje stadium i livscykeln och lämnas ut till investerare och kunder på begäran.	Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer de tekniska granskningskriterierna. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier krav kravställs.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

DNSH-krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
Miljömål 2 – Anpassning till klimatförändringar Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg A (i EU-kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139).	Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav kravställs.
Miljömål 3 - Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser När följande vattenutrustning har installerats, med undantag för installationer i bostadshusenheter, intygas den angivna vattenanvändningen genom produktdatablad, ett byggnadscertifikat eller en befintlig produktmärkning i unionen, i enlighet med de tekniska specifikationer som anges nedan. Tillägg E; snålspolande armaturer med exakta gränsvärden; Snålspolande armaturer: a) Armaturer för handfat och kök har ett maximalt vattenflöde på 6 liter/min b) Duschar har ett maximalt vattenflöde på 8 liter/min; c) WC:s har en full spolvolym på högst 6 liter och en maximal genomsnittlig spolvolym på 3,5 liter; d) Urinoarer använder högst 2 liter/skål/timme. Spolning urinoarer har en maximal full spolvolym på 1 liter.	Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav kravställs.
Miljömål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser För att undvika inverkan från byggarbetsplatsen uppfyller verksamheten de kriterier som anges i tillägg B.	Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.
Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Minst 70 viktprocent av det ofarliga bygg- och rivningsavfallet (med undantag av naturligt förekommande material som avses i kategori 17 05 04 i den europeiska förteckningen över avfall, som upprättats enligt beslut 2000/532/EG) från byggarbetsplatsen förbereds för återanvändning, återvinning eller annan materialåtervinning, inklusive återfyllnadsmaterial där avfall används för att ersätta andra material, i enlighet med avfallshierarkin och EU:s protokoll för bygg- och rivningsavfall.	Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav kravställs.
Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Verksamhetsutövarna begränsar avfallsgenereringen i processrelaterad konstruktion och rivning, i enlighet med EU:s protokoll för bygg- och rivningsavfall, och tar hänsyn till de bästa tillgängliga teknikerna och använder sig av selektiv rivning för att möjliggöra bortskaffande och säker hantering av farliga ämnen och underlätta återanvändning och återvinning av hög kvalitet genom selektivt bortskaffande av material, med hjälp av de sorteringssystem som finns tillgängliga för bygg- och rivningsavfall.	Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav kravställs.
Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Byggnadskonstruktionen och byggnadsteknikerna stöder cirkularitet och visar i synnerhet, med hänvisning till ISO 20887 eller andra standarder för att bedöma möjligheten att montera ned eller anpassa byggnader, hur de har konstruerats för att vara mer resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedmonterbara för att möjliggöra återanvändning och återvinning.	Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav kravställs.
Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Byggnadselement och byggmaterial som används i byggnationen uppfyller de kriterier som anges i tillägg C.	Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav kravställs.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

DNSH-krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Byggnadselement och byggmaterial som används i samband med byggarbetet som kan komma i kontakt med byggnads-användarna släpper ut mindre än 0,06 mg formaldehyd per m3 material eller element i samband med testning som utförs i enlighet med de villkor som anges i bilaga XVII till förordning (EG) nr 1907/2006 och mindre än 0,001 mg av carcinogena flyktiga organiska föreningar i kategori 1A och 1B per m3 av material eller element i samband med testning som utförs i enlighet med CEN/EN 16516 eller ISO 16000-3:2011 eller andra motsvarande standardiserade testvillkor och bestämningsmetoder.	Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav kravställs.
Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Då den nya byggnaden ligger på en potentiellt kontaminerad plats (tidigare exploaterad mark) har man i området utfört en utredning för att upptäcka potentiella föroreningar, till exempel med hjälp av standarden ISO 18400.	Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.
Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Åtgärder vidtas för att minska buller, damm och förorenande utsläpp under bygg- eller underhållsarbeten.	Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.
Miljömål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg D.	Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.
Miljömål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald Den nya byggnaden uppfördes inte på något av följande: a) Åkermark och mark för odling med medelhöga till höga nivåer av markbördighet och biologisk mångfald under marken i enlighet med EU- undersökningen Lucas. b) Orörd mark med erkänd stor biologisk mångfald och mark som fungerar som livsmiljöer för utrotningshotade arter (växter och djur) som finns angivna på den europeiska rödlistan eller IUCN:s rödlista. c) Mark som motsvarar den definition av skog som fastställs i nationell lagstiftning och används i den nationella växthusga-sinventeringen eller, om en sådan inte finns tillgänglig, som överensstämmer med FAO:s definition av skog.	Med beviljat bygglov anses kravet vara uppfyllt enligt Fastighetsägarna.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Tekniska granskningskriterier	Bedömning av efterlevnad för K2A
1. För byggnader som byggts före den 31 december 2020 har byggnaden åtminstone en energideklaration i klass A. Alternativt är byggnaden bland de 15 procent bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift.	De byggnader som är byggda före den 31 december 2020 och uppfyller gränsvärden enligt Fastighetsägarnas rekommendationer och tolkningar av de 15 procent bästa byggnaderna ur ett energiprestandaperspektiv (se sida 144 för tabell med gränsvärden), bedöms uppfylla det tekniska granskningskriteriet.
2. För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 uppfyller byggnaden de kriterier som anges i avsnitt 7.1 i denna bilaga som är relevanta vid tidpunkten för förvärvet.	De byggnader som har ansökt om bygglov efter den 31 december 2020 ska följa de tekniska granskningskriterierna för ekonomisk aktivitet 7.1. Uppförande av nya byggnader, samt förberedas för att uppfylla de tekniska granskningskriterierna och DNSH-krav för aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.
3. Om byggnaden är en stor byggnad som inte är för bostadsändamål (med en nominell effekt på över 290 kW för uppvärmningssystem, system för kombinerad rumsuppvärmning och ventilation, luftkonditioneringssystem eller system för kombinerad luftkonditionering och ventilation) drivs den effektivt genom övervakning och bedömning av energiprestandan.	K2A har ett omfattande energiövervaknings- och energistyrningssystem och arbetar rutinmässigt med uppföljning av byggnadernas energiprestanda. Majoriteten av K2A:s byggnader utgörs av bostadsbyggnader men rutiner och process för bolagets energiarbete omfattar hela byggnadsbeståndet.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

DNSH-krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
Miljömål 2 – Anpassning till klimatförändringar Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg A (i EU-kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139).	K2A har sedan slutet av 2020 genomfört klimatriskinventeringar i enlighet med kraven i tillägg A. Klimatriskinventeringarna har genomförts på byggnadsnivå av oberoende specialister, och vid behov kompletterats med platsbesök för ytterligare nogrannhet i analys. Omfattningen av de klimatrisker som bedöms vara väsentliga för verksamheten och ingår i klimatrisk-inventeringarna finns beskrivet på sidorna 76-78.
Miljömål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser Ej tillämpbart / Kravställning saknas.	Ej tillämpbart / Kravställning saknas.
Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Ej tillämpbart / Kravställning saknas.	Ej tillämpbart / Kravställning saknas.
Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Ej tillämpbart / Kravställning saknas.	Ej tillämpbart / Kravställning saknas.
Miljömål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald Ej tillämpbart / Kravställning saknas.	Ej tillämpbart / Kravställning saknas.
Mimimiskydd och åtgärder De ekonomiska aktiviteter som bedrivs ska uppfylla standarder som hänvisas till inom Artikel 18 för Taxonomiförordningen, vilka är: – OECD:s riktlinjer för multinationella företag. – FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. – Internationella Arbetarorganisationens (ILO:s) åtta konventioner om grundläggande principer och arbetsrättigheter. – Internationella lagar om mänskliga rättigheter.	K2A har från start arbetat efter FN Global Compacts tio principer och sedan 2021 är bolaget officiellt anslutna till initiativet. K2A:s företagskultur grundas på förtroende, affärsmässighet och ansvarstagande, och som en del av detta är det viktigt för bolaget att följa gällande lagar och regelverk. K2A tillämpar försiktighetsprincipen i verksamheten och följer FN:s principer för företag och mänskliga rättigheter, vilket även framgår av bolagets uppförandekod. Bolaget arbetar efter OECD:s riktlinjer för multinationella företag och ILO:s åtta konventioner om grundläggande principer och arbetsrättigheter, vilket förtydligas i bolagets uppdaterade leverantörskod och policy för social hållbarhet som beslutas under 2023. Bolagets uppförandekod baseras på K2A:s kärnvärden och innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekt för mänskliga rättigheter. Leverantörskoden är ett viktigt styrdokument i arbetet och gäller såväl anställda som leverantörer och samarbetspartners, vilka kravställs att följa bolagets leverantörskod. K2A har en visselblåsartjänst där vem som helst kan anmäla misstanke om korruption. Inga anmälningar om korruption har inkommit under 2023. Vid nyanställning intygar nya medarbetare att de ska följa uppförandekoden. Uppföljning av efterlevnad av leverantörskod görs vid upphandling av nya leverantörer och förnyelse av avtal. K2A planerar att genomföra en social revision av leverantörer med avseende på leverantörskoden under 2024. Revisionen sker även i syfte att utveckla rutinerna för bolagets uppföljning av leverantörer. Under 2023 har det inte förekommit några incidenter kopplat till social hållbarhet i leverantörskedjorna. K2A har under 2023 varken blivit dömda eller ligger i någon tvist avseende krav kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, rättvisa marknadsvillkor, beskattning eller korruption. Bolaget utövar rättvis konkurrens och rättvisa marknadsvillkor samt har med skatt i bolagets riskstrategier.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Omsättning

Räkenskapsår 2023		2023		Kriterier för väsentlig påverkan						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättning år 2023 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) omsättning, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		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																			
A.1. MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (TAXONOMIFÖRENLIGA) VERKSAMHETER																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	280	63%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	55 %		
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)[1]		280	63 %	63 %	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	55 %		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	-	0 %	E	
Varav omställnings-verksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	0 %		T
A.2 VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN MEN SOM INTE ÄR MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (EJ TAXONOMIFÖRENLIGA)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	157	35 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								43 %		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		157	35 %	35 %	-	-	-	-	-								43 %		
Totalt (A.1+A.2)		437	98 %	98 %	-	-	-	-	-								98%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		6	2 %																
Totalt (A+B)		443	100 %																

1) K2A har gröna obligationer om 1100 Mkr. Av den omsättning bolaget har som klassas som förenlig med taxonomin är 37,7 Mkr finansierat med gröna obligationer, och relaterar till fastigheter som motsvarar 13 % av fastighetsvärdet.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Kapitalutgifter (Capex)

Räkenskapsår 2023		2023		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter år 2023 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) kapitalutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställning verksamhet (20)
		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																			
A.1. MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (TAXONOMIFÖRENLIGA) VERKSAMHETER																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	79	6 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0 %		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 146	86 %	J	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	28 %		
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)[1]		1 225	92 %	92 %	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	28 %		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0 %	0 %	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0 %	E	
Varav omställnings-verksamheter		0	0 %	0 %						-	-	-	-	-	-	-	0 %		T
A.2 VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN MEN SOM INTE ÄR MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (EJ TAXONOMIFÖRENLIGA)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	50	4 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								17 %		
Kapitalutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		50	4 %	4 %	-	-	-	-	-								17 %		
Totalt (A.1+A.2)		1 275	96 %	96 %	-	-	-	-	-								45 %		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		62	4 %																
Totalt (A+B)		1 337	100 %																

1) K2A har gröna obligationer om 1100 Mkr varav 0 Mkr har emitterats och allokerats under 2023.

Driftsutgifter (Opex)[1]

Räkenskapsår 2023		2023		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter år 2023 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) omsättning, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		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	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (TAXONOMIFÖRENLIGA) VERKSAMHETER																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	27	60 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	18 %		
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)[2]		27	60 %	60 %	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	18 %		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-					-	-	-	-	-	-	-	-	E	
Varav omställnings-verksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		T
A.2 VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN MEN SOM INTE ÄR MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (EJ TAXONOMIFÖRENLIGA)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	18	40 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								14 %		
Driftsutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		18	40 %	40 %													14 %		
Totalt (A.1+A.2)		45	100 %	100 %													32 %		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0 %																
Totalt (A+B)		45	100 %																

1) 45 Mkr avser underhåll och drift definierat enligt EU-taxonomin.

2) K2A har gröna obligationer om 1 100 Mkr. Av de fastighetskostnader (Opex) bolaget har som klassas som förenlig med taxonomin är 3,6 Mkr finansierade med gröna obligationer, och relaterar till fastigheter som motsvarar 13 % av fastighetsvärdet.

Historisk översikt

Resultaträkning, Mkr	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Hyresintäkter	443,6	374,7	272,7	202,2	147,5
Fastighetskostnader	-139,5	-131,7	-88,8	-62,7	-50,0
Driftsöverskott	304,1	243,0	183,9	139,5	97,5
Central administration, fastighetsförvaltning	-15,5	-16,3	-19,8	-13,2	-11,6
Central administration, projektutveckling	-43,6	-42,7	-38,5	-33,9	-33,3
Resultat från joint ventures	-76,0	71,8	127,8	11,3	12,1
- varav förvaltningsresultat	0,0	-0,4	1,2	2,0	3,4
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-76,0	72,2	126,6	9,3	8,7
Räntenetto	-187,9	-128,1	-85,8	-61,9	-45,6
Förvaltningsresultat	**-18,8**	**127,6**	**167,6**	**41,7**	**19,0**
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	-471,0	3,5	741,9	217,7	263,4
Förvaltningsfastigheter, realiserade	-29,4	-2,0	–	–	–
Andelar i andra bolag	–	-7,8	8,2	6,9	–
Derivat, orealiserade	-122,8	92,9	24,6	1,0	-0,2
Resultat före skatt	**-642,0**	**214,3**	**942,3**	**267,3**	**282,2**
Skatt	105,1	-55,2	-185,8	-47,7	-79,5
Årets resultat	**-536,9**	**159,1**	**756,5**	**219,6**	**202,7**

Balansräkning, Mkr	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Licenser	3,9	5,2	6,3	1,2	1,4
Förvaltningsfastigheter	9 125,4	10 149,7	8 458,4	5 782,8	4 023,1
Rörelsefastigheter	21,4	25,8	14,4	17,8	20,4
Inventarier	14,2	17,5	17,9	11,4	15,3
Andelar i joint ventures	276,0	352,0	267,7	139,8	127,8
Andelar i andra bolag	153,4	153,4	101,0	35,0	26,2
Övriga långfristiga fordringar	21,9	39,6	148,3	52,2	9,3
Derivat	116,7	142,9	25,6	1,0	–
Varulager	0,0	2,3	15,8	15,8	10,8
Kundfordringar	2,8	1,2	1,5	0,7	0,8
Skattefordringar	1,2	3,0	1,5	1,3	0,6
Fordringar på joint ventures	60,7	10,7	6,8	–	–
Övriga fordringar	137,9	120,1	107,1	11,4	10,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42,2	20,4	11,8	6,3	7,9
Likvida medel	80,5	298,0	379,2	412,1	158,3
Summa tillgångar	**10 058,2**	**11 341,7**	**9 563,2**	**6 488,8**	**4 412,1**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 357,4	2 985,8	2 905,6	1 762,1	1 410,2
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	–	0,3	0,7	1,4	–
Uppskjuten skatteskuld	435,0	540,2	485,3	300,1	252,9
Långfristiga räntebärande skulder	4 644,5	5 109,6	4 345,4	3 340,8	2 442,3
Långfristiga leasingskulder	190,7	189,1	81,7	53,1	43,6
Derivat	–	–	–	–	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder	2 063,9	2 233,7	1 456,8	842,6	154,3
Kortfristiga leasingskulder	34,7	20,5	12,6	10,7	4,1
Leverantörsskulder	47,2	76,3	100,7	95,8	32,7
Skatteskulder	5,9	7,3	5,1	2,8	2,0
Skulder till joint ventures	–	–	–	0,2	–
Övriga skulder	147,1	39,9	49,4	32,5	34,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131,9	138,9	120,0	46,7	35,3
Summa eget kapital och skulder	**10 058,2**	**11 341,7**	**9 563,2**	**6 488,8**	**4 412,1**

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Koncernens nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Antal bostäder i förvaltning	5 159	5 012	3 910	2 981	2 299
Antal bostäder i produktion	253	1 348	2 025	1 361	676
Antal bostäder i projekt	3 618	3 517	3 808	2 992	3 143
Totalt antal bostäder	9 030	9 877	9 743	7 334	6 118
Uthyrbar bostadsyta bostäder, tkvm	154,3	162,4	129,5	88,2	64,0
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,8	24,8	21,0	23,1	18,4
Total uthyrbar yta, tkvm	187,1	187,2	150,6	111,3	82,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	97,9	92,9	96,7	95,0
Överskottsgrad, %	65,9	64,8	67,4	69,0	66,1
Kassaflöde från investeringsverksamhet					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	-304,4	-889,5	-939,8	-757,3	-471,4
Förvärv, Mkr	-972,0	-687,9	-1 079,0	-759,8	-164,2
Avyttringar, Mkr	1 839,9	86,8	–	–	–
Investeringar i joint ventures, Mkr	–	–	–	-0,7	-1,8

Finansiella nyckeltal	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Avkastning på eget kapital, %	-22,8	5,3	26,0	12,5	14,4
Soliditet, %	23,4	26,3	30,4	27,2	32,0
Belåningsgrad, %	66,7	64,7	60,7	64,5	58,9
Belåningsgrad netto, %	66,4	63,8	59,0	62,1	57,3
Genomsnittlig räntenivå, %	3,2	3,1	2,0	2,4	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,8	1,9	2,0	1,9
Räntebindningstid, antal månader	20	23	28	34	14
Kapitalbindningstid, antal månader	19	23	27	27	28

Aktierelaterade nyckeltal	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Totalt antal utestående preferensaktier[1], st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier[1], st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 469 398
Total utdelning preferensaktier, Mkr	36,1	36,1	36,1	36,1	29,8
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier[1] st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 410 800	80 233 180
Genomsnittligt antal utestående stamaktier[1], st	85 865 300	85 865 300	85 659 841	85 198 602	70 244 511
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-1,14	0,71	1,24	0,07	-0,15
Justerat resultat per stamaktie[1], kr	-7,17	1,08	8,11	2,15	2,46
Resultat per stamaktie, kr	-7,17	1,08	8,10	2,15	2,47
Eget kapital, Mkr	2 357,4	2 986,1	2 906,2	1 763,5	1 410,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 388,5	2 016,9	1 936,7	1 243,2	891,3
Eget kapital per stamaktie, kr	16,17	23,49	22,55	14,56	11,11
NRV, Mkr	2 675,7	3 383,5	3 365,9	2 062,5	1 663,2
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 706,9	2 414,3	2 396,4	1 542,3	1 144,3
NRV per stamaktie, kr	19,88	28,12	27,91	18,06	14,26
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-29,3	0,7	54,6	26,6	31,2

1) Ingen utspädningseffekt förekommer varför uppgiften avser både före och efter utspädning.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat J*, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Alternativa nyckeltal

K2A tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal (ESMA/2015/1415). Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i K2A:s fall IFRS eller årsredovisningslagen. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för beräkningen av de alternativa nyckeltalen.

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat	-18,8	127,6	167,6	41,7	19,0
Utdelning preferensaktier	-36,1	-36,1	-36,1	-36,1	-29,8
Kostnad hybridobligation	-42,9	-30,2	-25,4	–	–
Justerat förvaltningsresultat	-97,8	61,3	106,1	5,6	-10,8
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 659 841	85 198 602	70 244 511
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-1,14	0,71	1,24	0,07	-0,15
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)					
Resultat efter skatt	-536,9	159,1	756,5	219,6	202,7
Utdelning preferensaktier	-36,1	-36,1	-36,1	-36,1	-29,8
Kostnad hybridobligation	-42,9	-30,2	-25,4	–	–
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-615,9	92,8	695,0	183,5	172,9
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 659 841	85 198 602	70 244 511
Justerat resultat per stamaktie, kr	-7,17	1,08	8,11	2,15	2,46
Avdrag för minoritetsandel, kr	–	0,00	-0,01	-0,01	0,01
Resultat per stamaktie, kr	-7,17	1,08	8,10	2,15	2,47
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital	2 357,4	2 986,1	2 906,2	1 763,5	1 410,2
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	–	-0,3	-0,7	-1,4	–
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	–	–
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 388,5	2 016,9	1 936,7	1 243,2	891,3
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 410 800	80 233 180
Eget kapital per stamaktie, kr	16,17	23,49	22,55	14,56	11,11
NRV per stamaktie					
NRV	1 706,9	2 414,3	2 396,4	1 542,3	1 144,3
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 410 800	80 233 180
NRV per stamaktie, kr	19,88	28,12	27,91	18,06	14,26
Överskottsgrad					
Hyresintäkter	443,6	374,7	272,7	202,2	147,5
Driftsöverskott	304,1	243,0	183,9	139,5	97,5
Överskottsgrad, %	68,6	64,8	67,4	69,0	66,1
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt	-536,9	159,1	756,5	219,6	202,7
Eget kapital utgående balans	2 357,4	2 986,1	2 906,2	1 763,5	1 410,2
Avkastning på eget kapital, %	-22,8	5,3	26,0	12,5	14,4
Soliditet					
Eget kapital	2 357,4	2 986,1	2 906,2	1 763,5	1 410,2
Totala tillgångar	10 058,2	11 341,7	9 563,2	6 488,8	4 412,1
Soliditet, %	23,4	26,3	30,4	27,2	32,0

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Alternativa nyckeltal

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Räntebärande skuld exklusive leasing					
Långfristiga räntebärande skulder	4 644,5	5 109,6	4 345,4	3 340,8	2 442,3
Långfristiga leasingskulder	190,7	189,1	81,7	53,1	43,6
Kortfristiga räntebärande skulder	2 063,9	2 233,7	1 456,8	842,6	154,3
Kortfristiga leasingskulder	34,7	20,5	12,6	10,7	4,1
Räntebärande skuld	6 933,7	7 552,9	5 896,5	4 247,3	2 644,3
Leasingskulder	-225,3	-209,6	-94,3	-63,8	-47,7
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 708,3	7 343,3	5 802,2	4 183,4	2 596,6
Nettoskuld					
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 708,3	7 343,3	5 802,2	4 183,4	2 596,6
Likvida medel	-80,5	-298,0	-379,2	-412,1	-158,3
Nettoskuld	6 627,8	7 045,3	5 423,0	3 771,3	2 438,3
Belåningsgrad					
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 708,3	7 343,3	5 802,2	4 183,4	2 596,6
Totala tillgångar	10 058,2	11 341,7	9 563,2	6 488,8	4 412,1
Belåningsgrad, %	66,7	64,7	60,7	64,5	58,9
Belåningsgrad netto					
Nettoskuld	6 627,8	7 045,3	5 423,0	3 771,3	2 438,3
Totala tillgångar minus likvida medel	9 977,7	11 043,7	9 184,0	6 076,7	4 253,8
Belåningsgrad netto, %	66,4	63,8	59,0	62,1	57,3
Räntetäckningsgrad					
Driftsöverskott	304,1	243,0	183,9	139,5	97,5
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-15,5	-16,3	-19,8	-13,2	-11,6
Räntenetto	-187,9	-128,1	-85,8	-61,9	-45,6
Räntetäckningsgrad, gånger	1,5	1,8	1,9	2,0	1,9
NRV					
Eget kapital	2 357,4	2 986,1	2 906,2	1 763,5	1 410,2
Derivat	-116,7	-142,9	-25,6	-1,0	0,0
Uppskjuten skatt	435,0	540,2	485,3	300,1	252,9
NRV	2 675,7	3 383,5	3 365,9	2 062,5	1 663,2
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	–	-0,3	-0,7	-1,4	–
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	–	–
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 706,9	2 414,3	2 396,4	1 542,3	1 144,3
Tillväxt NRV per stamaktie					
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	28,12	27,91	18,06	14,26	10,87
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	19,88	28,12	27,91	18,06	14,26
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-29,3	0,7	54,6	26,6	31,2

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Hållbarhetsdefinitioner

Agenda 2030
FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

Biogent kol
Kol som binds in i biomassa (levande växter), till skillnad från fossilt kol som skapats under miljontals år.

CO_2e
Koldioxidekvivalenter. Ett mått som beskriver utsläpp av växthusgaser (exempelvis koldioxid, metan och vattenånga) där hänsyn är taget till att olika sådana gaser har olika förmåga att bidra till växthuseffekten och global uppvärmning. Utsläppen av en viss växthusgas som anges i koldioxidekvivalenter anger hur mycket koldioxid som skulle behöva släppas ut för att ge samma verkan på klimatet.

CSRD
Corporate Sustainability Reporting Directive. EU-direktivet är en del av agendan för hållbar finansiering och en nyckelkomponent för att nå målen i EU:s gröna giv. Företag och organisationer kommer att rapportera enligt denna nya standard från och med 2025, etappvis utifrån företagets storlek och omsättning.

De planetära gränserna
En beskrivning av de miljöprocesser och biofysiska gränser som vi inte får passera om vi vill behålla det klimat och den typ av biosfär som våra civilisationer utvecklats i. Begreppet kommer från en forskningsrapport från Stockholm Resilience Centre som publicerades i tidskriften Nature år 2009.

EU-taxonomin
Ett verktyg som ska göra det enkelt att identifiera och jämföra ekologiskt hållbara investeringar. Syftet är att underlätta omallokering av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C.

FN Global Compact
Tio principer för hållbart företagande, inom miljö, arbetsrätt, antikorruption och mänskliga rättigheter.

GHG-protokollet
Greenhouse Gas Protocol – verksamhetens klimatpåverkan genom direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, uppdelat i tre olika kategorier, så kallade Scope, (1-3).

GRI
Global Reporting Initiative - oberoende organisation som utarbetat en global standard för hållbarhetsredovisning, GRI-index.

Gröna given
En färdplan för hur vi ska nå netto-noll-utsläpp. EU:s gröna giv omfattar en handlingsplan som ska främja ett effektivt utnyttjande av resurser genom att vi ställer om till en ren, cirkulär ekonomi samt återställa förlorad biologisk mångfald och minska föroreningarna.

IPCC
Intergovernmental Panel on Climate Change. FN:s mellanstatliga klimatpanel som sammanställer det vetenskapliga kunskapsläget kring klimatförändringar, konsekvenser, sårbarhet och möjliga lösningar.

Klimatneutral
En verksamhet, organisation eller land, som genom sin egen verksamhet och/eller genom att köpa klimatkompensation, det vill säga andelar i koldioxidsänkor, har ett nettoutsläpp som är noll.

Klimatpositiv
Att tillskapa och/eller köpa ytterligare kolsänkor, förbi netto-noll, så att verksamheten, organisationen eller landet bidrar med en ytterligare koldioxidsänka, det vill säga ett positivt bidrag till en koldioxidlagring.

Kolsänka
En kolsänka är en funktion eller process där koldioxid tas upp ur luften och lagras under en lång tid. Vad som är lång tid kan diskuteras, och de kolsänkor som K2A syftar på binder kol i allt från flera decennier till tusentals år. Ett enkelt sätt att beskriva det är att en sänka tar upp mer koldioxid än den släpper ut.

Miljöbyggnad iDrift
Svenskt miljöcertifieringssystem för befintliga byggnader som varit i drift i minst 3 år. Inkluderar indikatorer kopplat till energi, innemiljö, materialval, klimatanpassning och förvaltningsrutiner. Miljöcertifieringssystemet ägs och förvaltas av Sweden Green Building Council (SGBC).

Parisavtalet
Ett globalt klimatavtal som världens ledare enades om på klimatkonferensen COP21 i Paris år 2015. En av de viktigaste punkterna i Parisavtalet är att hålla den globala uppvärmningen långt under 2 °C och sträva efter att hålla den under 1,5 °C.

Passivhus
Klassning av energieffektiva byggnader med svenska kriterier definierade av FEBY, Forum för Energieffektivt byggande. Kraven relaterar till byggnadens värmeförlusttal, uttryckt i W/kvm A_{Temp}.

RCP
Representative Concentration Pathway, en koncentrationsbana för växthusgaser (inte utsläpp) som antagits av IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change), FN:s internationella klimatpanel.

Science Based Target initiative (SBTi)
Vetenskapligt baserade målsättningar för utsläpp av CO_2 som sätts utifrån det forskningen säger krävs för att nå Parisavtalets utsläppsmål.

Scope 1
Direkta utsläpp inne i verksamheten, till exempel vid produktion i egna fabriker eller från den egna fordonsflottan.

Scope 2
Indirekta utlsäpp från inköpt el, ånga, värme och kyla, som sker hos producenten.

Scope 3
De indirekta växthusgasutsläppen, utöver inköpt energi, som alltså sker utanför företagets gränser. Dessa utsläpp delas ofta upp i så kallade uppströms och nedströms utsläpp beroende på om de sker före den egna verksamheten eller efter den egna verksamheten i kedjan.

Svanencertifiering
Nordisk miljömärkning Svanen, miljöcertifiering av produkter som omfattar kriterier bland annat för flerbostadshus. En Svanencertifiering av flerbostadshus inkluderar indikatorer kopplat till energi, innemiljö, materialval samt rutiner i byggprocess och förvaltning.

TCFD
Task Force on Climate-related Financial Disclosures. Ramverk för att identifiera ett bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter.

TNFD
Task Force on Nature-related Financial Disclosures. Kommande ramverk för att identifiera ett bolags naturrelaterade finansiella risker och möjligheter. Koncentrationsbanorna beskriver olika klimatframtider, som alla anses möjliga beroende på mängden växthusgaser som släpps ut under de kommande åren.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JK, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Definitioner

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen. Avkastning på eget kapital används för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avrundningar
Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga poster avser balansdag. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Belåningsgrad netto
Nettoskuld i förhållande till totala tillgångar justerat för likvida medel vid periodens utgång. Belåningsgrad netto används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav
Avkastningskravet på restvärdet. Direktavkastningskrav är ett relevant nyckeltal för att ta ställning till rimligheten i hur fastigheterna värderas.

Driftsöverskott
Hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital per stamaktie
Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen samt hybridobligation, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Eget kapital per aktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

NRV
Långsiktigt substansvärde (NRV). Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. NRV används för att ge intressenter information om K2A:s långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

NRV hänförligt till stamaktieägare
NRV reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier och hybridobligationer. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. NRV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av NRV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier, hybridobligationer samt innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

NRV per stamaktie
NRV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. NRV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets NRV hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar (värdeförändringar från joint ventures ingår dock).

Förvaltningsresultat per stamaktie
Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och kostnad hänförligt till hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde
Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

IFRS
Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Justerat resultat per stamaktie
Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Nettoskuld
Räntebärande skuld exklusive leasing reducerad med likvida medel.

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

Räntebärande skuld exklusive leasing
Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingskulder.

Räntetäckningsgrad
Driftsöverskott minus kostnader för central administration hänförligt till förvaltning i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet
Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

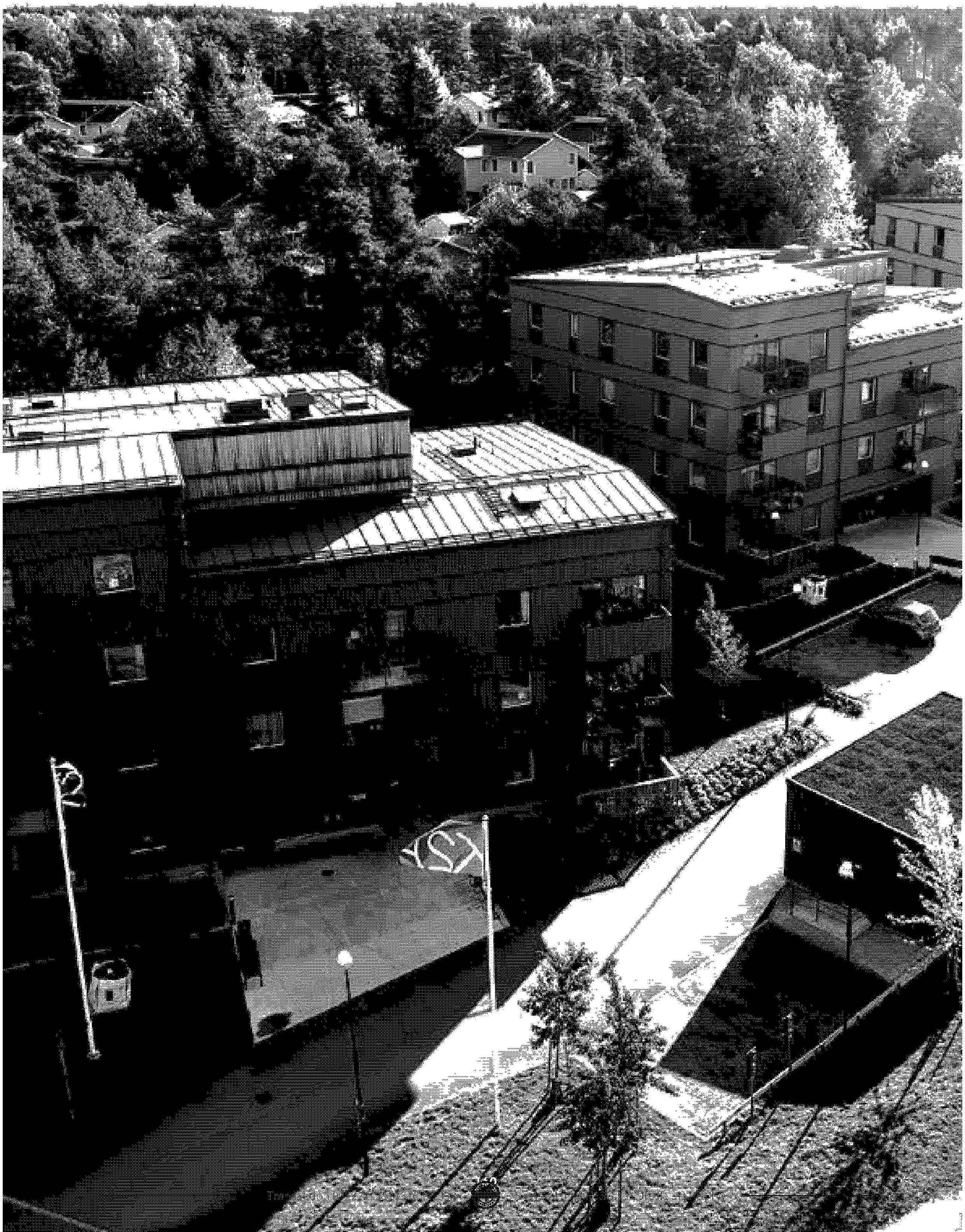
Uthyrbar yta
Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk
Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. Nytillkomna förvaltningsfastigheter exkluderas från beräkningen i kvartalet de tillkommit samt kvartalet därefter. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

K2A:s fastighet Gånsta 2:106 i Enköping består av 80 hyresbostäder som är miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad iDrift.



Inbjudan till årsstämma

K2A:s årsstämma äger rum onsdagen den 5 juni 2024. För mer information och anmälan se www.k2a.se.

Kalendarium

Finansiella rapporter och bolagshändelser	
Årsstämma 2024	5 juni 2024
Delårsrapport Q2 januari–juni 2024	17 juli 2024
Delårsrapport Q3 januari–september 2024	13 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	13 februari 2025

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

20

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm
info@k2a.se
www.k2a.se
Org.nr 556943-7600

Transaktion 09222115557516521339 Signerat JF, LH, SG, CJ, JK, IL, JL, PD, IW

Verifikat

Transaktion 09222115557516521339

Dokument

K2A Årsredovisning 2023 signeringsex
Huvuddokument
163 sidor
Startades 2024-05-03 03:14:23 CEST (+0200) av Ola Persson (OP)
Färdigställt 2024-05-03 11:34:06 CEST (+0200)

Initierare

Ola Persson (OP)
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Personnummer 19690224-0479
ola.persson@k2a.se
+46708329993

Signerare

Johan Thorell (JT)
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB
Personnummer 19700131-7010
johan@gryningskust.se
+46763944474

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN THORELL"
Signerade 2024-05-03 09:25:45 CEST (+0200)

Ludwig Holmgren (LH)
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB
Personnummer 19720209-1554
ludwholm@gmail.com
+46702187220

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LUDWIG HOLMGREN"
Signerade 2024-05-03 08:37:08 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

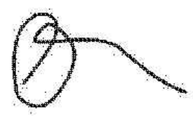
Verifikat

Transaktion 09222115557516521339

Sten Gejrot (SG)
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB
Personnummer 19620228-1397
sten.gejrot@lindahl.se
+46705475382

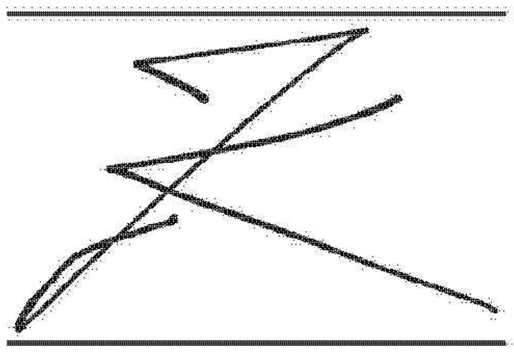
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEN GEJROT"
Signerade 2024-05-03 08:04:22 CEST (+0200)

Claes-Henrik Julander (CJ)
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB
Personnummer 19691102-0334
clarre@svipdag.se
+46707467535



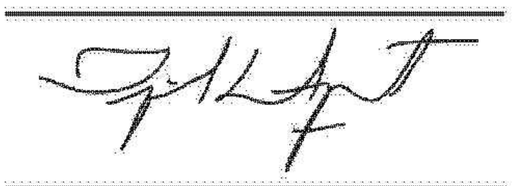
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAES-HENRIK JULANDER"
Signerade 2024-05-03 06:12:28 CEST (+0200)

Johan Knaust (JK)
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB
Personnummer 19711116-0110
johan.knaust@k2a.se
+46707400450



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Fredrik Knaust"
Signerade 2024-05-03 11:22:08 CEST (+0200)

Ingrid Lindquist (IL)
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB
Personnummer 19570718-3306
ingrid.pia.lindquist@gmail.com
+46708712676



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Margareta Lindquist"
Signerade 2024-05-03 09:25:19 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557516521339

Johan Ljungberg (JL)
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB
Personnummer 19720727-0278
johan.ljungberg@tagehus.se
+46739605887

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Tage Ljungberg"
Signerade 2024-05-03 09:39:37 CEST (+0200)

Peter Dahllöf (PD)
KPMG
Personnummer 19720418-5594
peter.dahllof@kpmg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER DAHLLÖF"
Signerade 2024-05-03 11:34:06 CEST (+0200)

Torbjörn Westman (TW)
KPMG
Personnummer 19730214-0053
torbjorn.westman@kpmg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORBJÖRN WESTMAN"
Signerade 2024-05-03 11:27:12 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557516521339

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify