

Q4

Bokslutskommuniké januari - december 2025
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



Bokslutskommuniké januari - december 2025

Okt - dec 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 78,4 Mkr (75,2)
- Driftsöverskottet uppgick till 52,4 Mkr (50,1)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 45,0 Mkr (-194,4)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 158,3 Mkr (-5,8)
- Resultat efter skatt uppgick till 168,0 Mkr (-55,1) och resultat per stamaktie före och efter utspädning uppgick till 1,83 kr (-0,78)

Jan - dec 2025

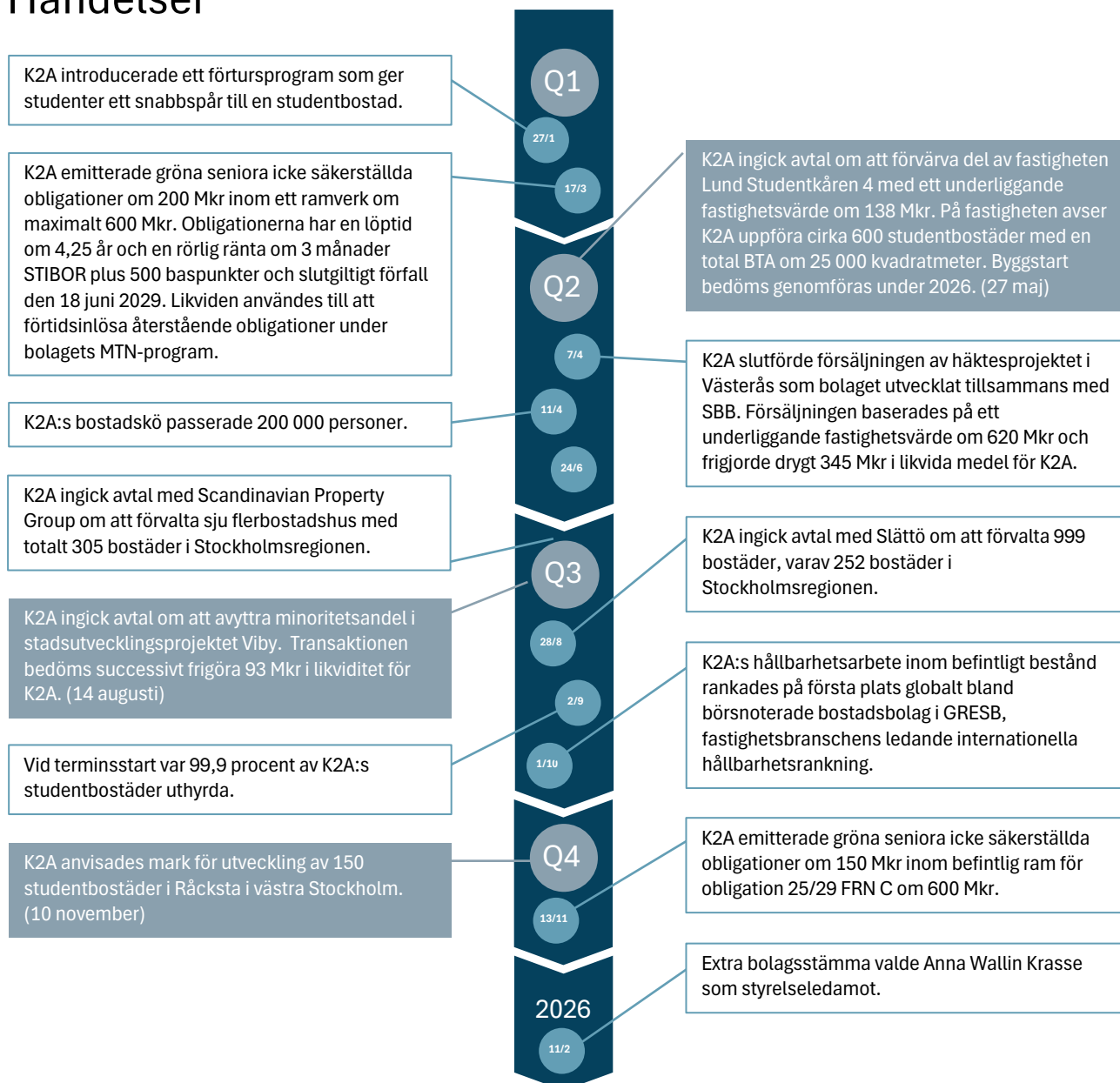
- Hyresintäkterna uppgick till 306,5 Mkr (426,9)
- Driftsöverskottet uppgick till 221,2 Mkr (292,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 126,5 Mkr (-170,9)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 197,0 Mkr (-79,9)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 204,5 Mkr (-202,4) och resultat per stamaktie före och efter utspädning uppgick till 1,89 kr (-2,99)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 2 034 (2 108)
- Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas per stamaktie (0 kr). Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas per preferensaktie (0 kr).

Nyckeltal, Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter	78,4	75,2	306,5	426,9
Driftsöverskott	52,4	50,1	221,2	292,3
Resultat från joint ventures	47,2	-137,9	114,9	-140,1
Förvaltningsresultat	45,0	-194,4	126,5	-170,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	158,3	-5,8	197,0	-79,9
Resultat efter skatt	168,0	-55,1	204,5	-202,4
Antal bostäder i förvaltning	2 034	2 108	2 034	2 108
Antal bostäder i produktion	–	–	–	–
Antal bostäder i projekt	3 361	3 052	3 361	3 052
Totalt antal bostäder	5 395	5 160	5 395	5 160
Belåningsgrad netto, %	53,4	57,7	53,4	57,7
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr ¹	–	–	1,3	1,1
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ²	–	–	1,5	1,4
NRV (långsiktigt substansvärde)	2 624,6	2 349,9	2 624,6	2 349,9
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 586,5	1 353,0	1 586,5	1 353,0
NRV per stamaktie, kr	18,48	15,76	18,48	15,76
Tillväxt NRV per stamaktie, %	–	–	17,3	-20,7

1) Räntetäckningsgraden för perioden januari 2025 till december 2025 påverkas av 11,8 Mkr i aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

2) Aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden har eliminerats i beräkningen.

Händelser



Vd-ord

2025 blev på många sätt den vändning för K2A som vi såg framför oss inför året. För första gången sedan 2021 har vi levererat positivt resultat efter skatt under samtliga fyra kvartal, en följd av både hårt arbete och en normalisering i marknaden. Efter flera år med fokus på riskhantering och noggranna prioriteringar för att stärka bolagets balansräkning står vi nu på en starkare grund än på länge.

Vårt fokus har varit att skapa en stabil och långsiktigt hållbar affär, såväl operationellt som finansiellt. Under 2025 har vi visat att den strategin fungerar. Vi har stärkt vårt kassaflöde och vår likviditet, utökat vår förvaltningsaffär och höjt vår uthyrningsgrad, samtidigt som vi haft stora framgångar i vårt hållbarhetsarbete. Året avslutades med att K2A rankades som global etta bland alla noterade bostadsbolag i den investerarfokuserade hållbarhetsrankningen GRESB – ett kvitto som stärker vår övertygelse om vår inriktning. Samtidigt blundar vi inte för att utmaningar kvarstår och vi jobbar aktivt med att lösa dessa.

Ett starkt år operationellt

Den operationella verksamheten har under året utvecklats i en tydligt positiv riktning. För jämförbart bestånd har vi sett både ökande hyresintäkter och ett växande driftsöverskott när vår vakansgrad minskat från 5,7 till 3,9 procent. Tidigare genomförda fastighetsförsäljningar innebär att antalet lägenheter i koncernen minskat över tid, men tack vare en växande extern förvaltningsaffär kan vi ändå skapa skalfördelar i vår förvaltning. Under 2025 har vi tagit på oss flera nya externa uppdrag, vilket innebär att vi idag förvaltar fler bostäder än någonsin tidigare.

Normalisering av transaktionsmarknaden

2025 har varit ett år där transaktionsmarknaden gradvis återhämtat sig. Efter två mycket svaga år har transaktionsvolymerna ökat. Vi är inte på samma höga nivåer som under vissa år på 2010-talet, men jag skulle beskriva situationen idag som ett normalläge på transaktionsmarknaden för hyresbostäder.

K2A genomförde stora fastighetsförsäljningar under 2023 och 2024 och kunde då göra det på prisnivåer som låg i linje med bokfört värde, samtidigt som många andra aktörer rapporterade betydligt större nedskrivningar. Vi arbetar fortsatt med att stärka vår balansräkning och samtidigt allokera kapital till de projekt där vi ser störst möjligheter att skapa värde framåt. Detta innebär att vi under 2026 sannolikt kommer att genomföra fler transaktioner för att frigöra kapital och kunna realisera en större del av den potential för värdeskapande som ryms inom K2A:s projektportfölj.

Oförutsägbar omvärld

Det globala säkerhetsläget har under 2025 fortsatt att försämrats, med ökade geopolitiska spänningar som påverkat råvarupriser, riskpremier och energimarknader. I flera branscher fortsätter detta att skapa betydande störningar och kostnadsökningar, men för fastighetsmarknaden har effekten under det senaste året varit mer begränsad.

Hyresrättsmarknaden visar fortsatt stabilitet, med låg vakans, stark efterfrågan och i många fall bättre intäktsutveckling än kostnadsutveckling. Moderna, kostnadseffektiva och miljöcertifierade bostadsfastigheter står sig särskilt väl – och det gäller i synnerhet för K2A:s fastighetsportfölj.

Hållbarhetsarbete som lönar sig

Att K2A under 2025 rankades högst i världen i GRESB bland noterade bostadsbolag är en milstolpe – och ett kvitto på att vår hållbarhetsstrategi ger resultat. En tydlig trend på hållbarhetssidan är även det ökade intresset för långsiktig kolinlagring i träbyggnader. Under 2026 kommer vi att noga följa EU-kommissionens arbete i Bryssel kring certifiering av sådan kolinlagring, som ett komplement till utsläppsminskningar. Ekonomiska incitament för kolinlagring kan skapa bättre förutsättningar för K2A:s affärsmodell och ge ekonomiskt erkännande till något vi länge gjort, byggt hus som lagrar koldioxid under lång tid.

2026 – året då vi börjar bygga igen

Efter fyra år utan byggstarter kommer K2A under 2026 att påbörja ett av våra mest betydelsefulla projekt, utvecklingen i Slakthusområdet i Stockholm.

Projektet, som är en möjlighet att skapa en av landets mest attraktiva boendemiljöer för studenter och forskare, omfattar omkring 250 bostäder och en idrottshall som hyrs långsiktigt av Stockholms stad.

Detta markerar starten på en ny fas för K2A, där vi återigen investerar i tillväxt och realiserar värdena i vår byggrättsportfölj. Byggrättsportföljen uppgår till totalt över 3 000 bostäder, varav majoriteten i Stockholmsregionen. Sammantaget ger detta K2A stora möjligheter att skapa betydande ekonomiska värden under de kommande åren.

En starkare, stabilare och mer framtidsinriktad koncern

När vi sammanfattar 2025 gör vi det med en helt annan styrka än för bara ett år sedan. Vi har under året arbetat oss fram till vår första byggstart på fyra år, rankats som nummer ett globalt i vår kategori när det gäller hållbarhet, stärkt vår balansräkning och vår likviditet, vuxit i vår förvaltningsaffär, höjt vår uthyrningsgrad och levererat vinst varje kvartal.

Det är tydliga tecken på att K2A:s långsiktiga strategi fungerar – även i en oförutsägbar och komplex omvärld.

Johan Knaust, vd



Detta är K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresrätter för alla typer av boenden. Bolaget utvecklar och erbjuder moderna, funktionella bostäder med effektiv kundnära förvaltning.

Affärsidé

K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige.

Mål

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Hållbarhetsmål

- K2A ska vara världens mest hållbara noterade bostadsbolag.
- Hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2030.
- 100 procent av K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara miljöcertifierade.

Finansiella mål och riskbegränsningar

- NRV (substansvärde) hänförligt till stamaktieägare ska senast vid utgången av 2030 uppgå till 30 kronor per stamaktie.
- Nettobelåningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte överstiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte understiga 1,5 gånger.

Utdelningspolicy

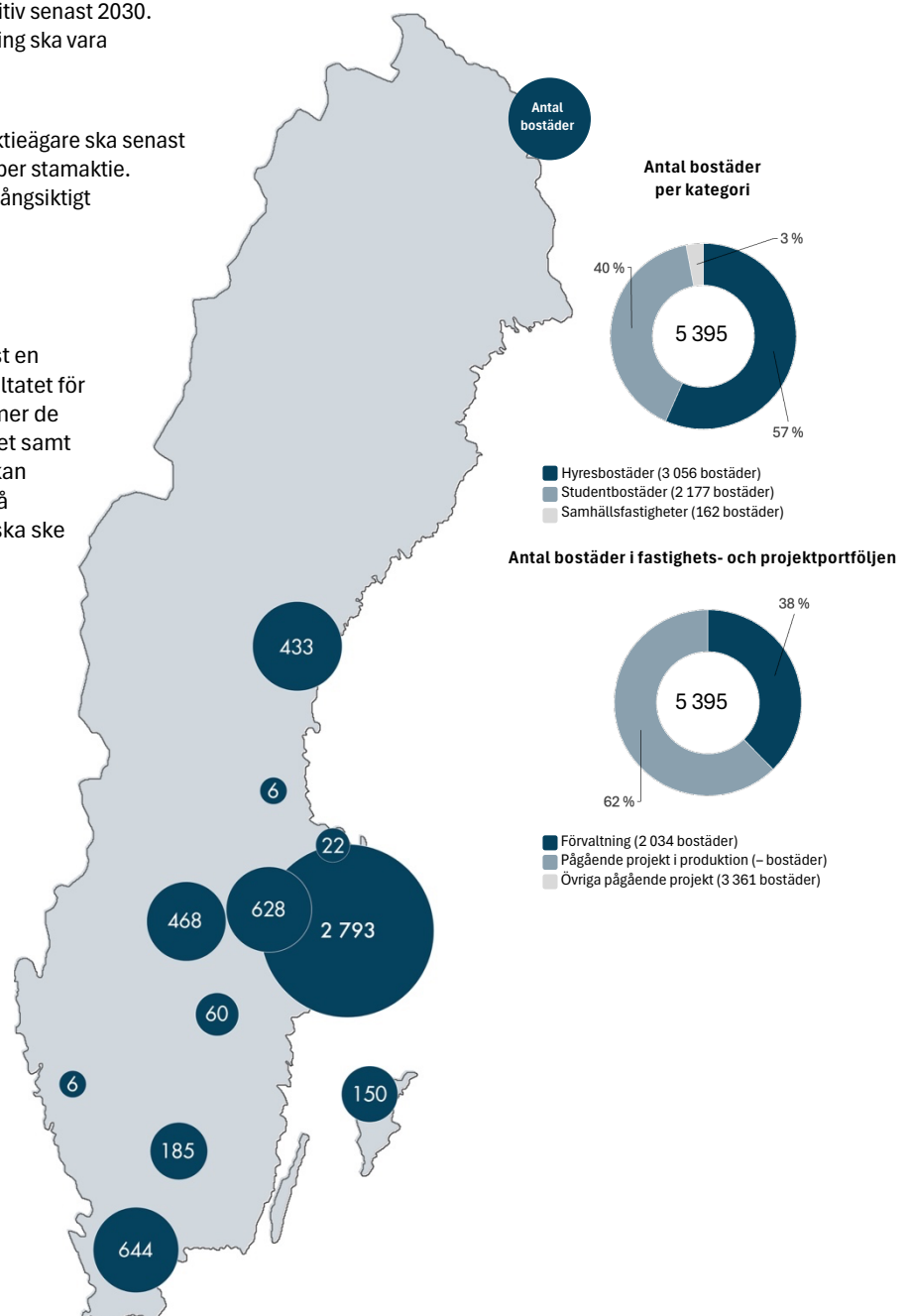
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera finansiell stabilitet samt fastighetsutveckling före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. 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 hyresrätter.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av yteffektiva och funktionella hyresrätter av hög kvalitet.

Fastighets- och projektportfölj

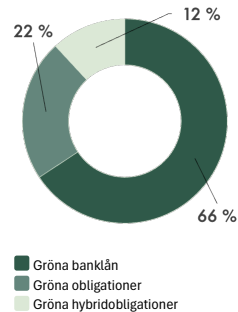
K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Den helägda fastighets- och projektportföljen uppgår till 5 395 bostäder, varav 2 034 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 6 322 Mkr.



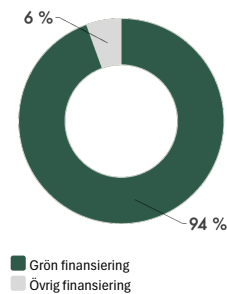
Grönt ramverk för finansiering

Allokeringsrapport

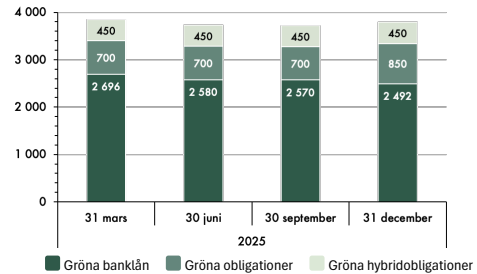
Grön finansiering



Total finansiering



Utveckling grön finansiering, Mkr



Per 31 december 2025 var 100 procent av nettolikviden från K2A:s gröna finansieringsinstrument allokerade till gröna tillgångar.

Exempel på gröna byggnader – Luftseglaren

I Luftseglaren i Barkarbystaden, Järfälla har K2A utvecklat 205 studentbostäder i svenskt certifierat trä. Projektet är miljömärkt enligt Svanen.

Projektet ligger nära den kommande tunnelbanestationen och erbjuder moderna, välutrustade lägenheter för studenter.

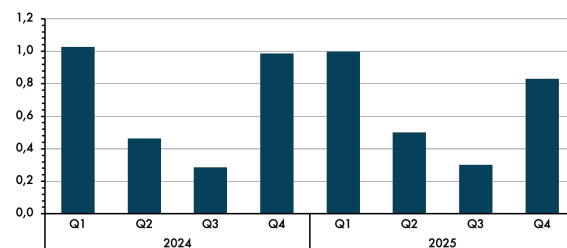


Påverkansrapport

Gröna fastigheter

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, antal			Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Totalt		
Svanen	9	–	9	1	10
Miljöbyggnad nybyggnad					
– Silver	1	–	1	–	1
Miljöbyggnad iDrift					
– Silver	5	15	20	–	20
– Brons	7	–	7	–	7
Passivhus/annan	2	–	2	–	2
Ej certifierade			1		1
Summa	24	15	40	1	41

CO₂e-utsläpp, kg per kvm (scope 1-3¹)



År		Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning ² , kWh/kvm
		ton	kg/kvm	
2024	Q1	267,6	1,0	28,0
	Q2	121,0	0,5	13,2
	Q3	69,1	0,3	8,7
	Q4	139,4	1,0	21,7
2025	Q1	134,0	1,0	32,0
	Q2	65,0	0,5	13,7
	Q3	41,0	0,3	9,2
	Q4	115,4	0,8	25,1

- 1) Scope 1 avser verksamhetens direkta utsläpp från källor såsom tjänstebilar och egna värmepannor. Scope 2 avser verksamhetens indirekta utsläpp från köpt energi. Scope 3 avser verksamhetens övriga indirekta utsläpp från källor som exempelvis tjänsteresor. I scope 3 ingår ej hyresgästel och nyproduktionsaktiviteter på kvartalsbasis. För komplett utfall i scope 3, se den senaste årsredovisningen.
- 2) Historiska värden kan komma att justeras som följd av att datatäckningen blir mer fullständig.

Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet med förvaltningsobjekt och projekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter.

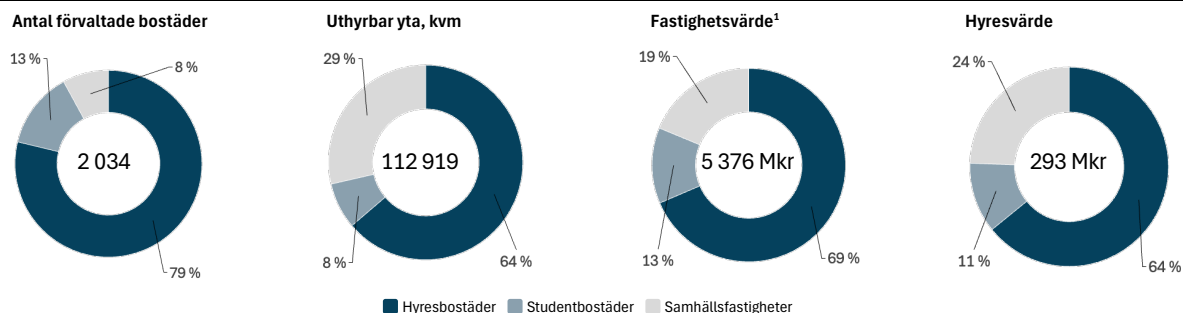
Förvaltningsobjekten består av totalt 2 034 bostäder och en uthyrbar yta om 112 919 kvm, varav 90 411 kvm avser bostäder. På denna sida framgår information om K2A:s helägda fastighets- och projektportfölj. K2A äger ytterligare fastigheter och projekt genom joint ventures.

Förvaltningsobjekt per bokslutsdagen

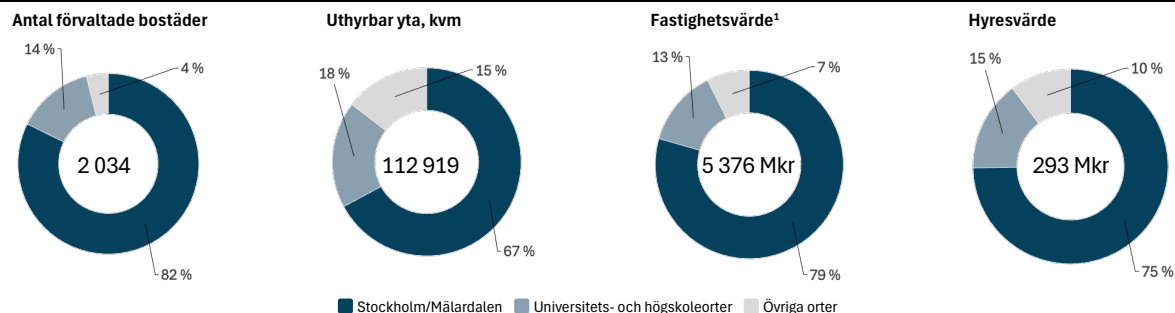
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 602	68 672	3 303	3 687	51 223	188	2 615	43	600	141	1 958
Studentbostäder	270	6 322	2 355	681	78 460	34	3 863	6	650	27	3 158
Samhällsfastigheter	162	15 417	16 850	1 008	31 239	72	2 220	10	317	61	1 897
Summa/genomsnitt	2 034	90 411	22 508	5 376	47 606	293	2 598	59	523	230	2 033

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 673	69 696	6 085	4 270	56 348	219	2 895	43	562	173	2 288
Universitets- och högskoleorter	281	12 310	8 385	711	34 332	44	2 136	11	533	32	1 537
Övriga orter	80	8 405	8 038	395	24 022	30	1 811	5	333	24	1 478
Summa/genomsnitt	2 034	90 411	22 508	5 376	47 606	293	2 598	59	523	230	2 033

Förvaltningsobjekt per kategori



Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt

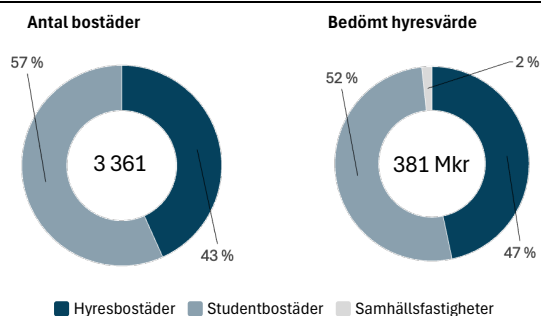


1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, det vill säga inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 6 322 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 2 förklaras i all väsentlighet av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter samt hyreskontrakt och inventarier som per balansdagen sammanlagt uppgick till 180,9 Mkr.

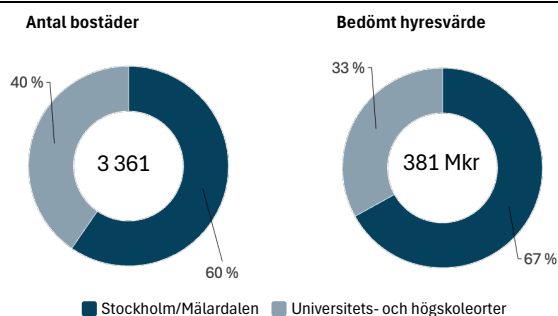
Information om förvaltningsobjekt och pågående projekt i denna rapport är baserad på bedömningar och antaganden avseende ekonomisk uthyrningsgrad, storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte kostnader för 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 ska inte ses som en prognos. 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.

Pågående projekt per bokslutsdagen

Per kategori

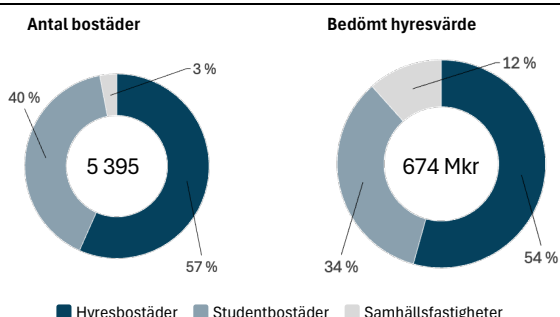


Uppdelat geografiskt

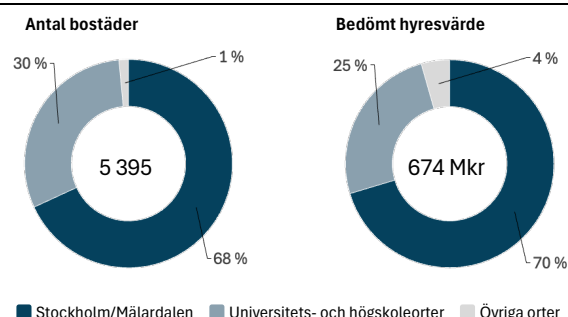


Total fastighets- och projektportfölj per bokslutsdagen

Per kategori



Uppdelat geografiskt

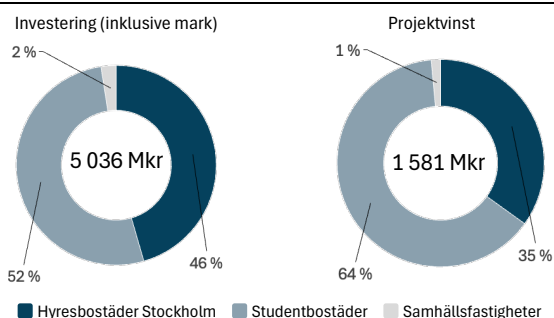


Pågående projektutveckling i prioriterade områden

K2A har identifierat prioriterade områden där lönsamheten bedöms tillräckligt god att produktionsstart kan motiveras. Nedan tabell visar K2A:s helägda, pågående projekt i dessa områden uppdelat i kategorier. Informationen i tabellen bygger på antaganden och kalkyler per bokslutsdagen, vilka kan förändras efter hand som projekten utvecklas. De projekt som är med i tabellen nedan motsvarar pågående projekt i prioriterade områden i tabellen på nästa sida.

Uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm			Hyresvärde		Fastighetsvärde vid färdigställande		Total investering, Mkr	Projektvinst	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	%
Hyresbostäder Stockholm	1 052	36 590	1 810	38 400	135	3 512	2 846	74 115	2 294	552	24
Studentbostäder	1 642	39 519	2 465	41 984	175	4 168	3 624	86 319	2 633	991	38
Samhällsfastigheter	–	–	2 130	2 130	6	3 042	147	69 014	124	23	19
Summa/genomsnitt	2 694	76 109	6 405	82 514	316	3 834	6 617	80 192	5 051	1 566	31

Fördelning per kategori



Pågående projekt per bokslutsdagen

Pågående projekt i prioriterade områden	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Bygg-start	Färdig-ställt	Total yta, kvm	Antal bostäder
Perrongen	Stockholm	St	6	2026	2028	7 837	247
Slakthushallen	Stockholm	Sa	6	2026	2028	2 130	—
Cassiopeia	Lund	St	6	2026	2031	15 800	600
Åkroken	Sundsvall	St	6	2027	2027	1 892	86
Trätornet	Stockholm	H	5	2027	2029	4 170	115
Sandstugan	Stockholm	H	4	2027	2029	5 276	150
Majelden	Stockholm	St	4	2027	2029	1 100	40
Nyborg	Stockholm	St	3	2027	2029	2 140	80
Korpralen	Gotland	St	4	2027	2029	3 522	150
Stinsen	Nynäshamn	H	4	2028	2030	6 414	180
Kärnhuset	Stockholm	St	5	2028	2030	1 958	89
Skogsliden	Stockholm	H	5	2029	2031	3 425	92
Imperiet	Stockholm	H	3	2029	2031	7 000	188
Kopiepenan	Stockholm	St	1	2029	2031	3 335	150
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2030	2032	4 400	200
Båttvarvet	Stockholm	H	1	2031	2033	3 400	95
Verkstan	Stockholm	H	1	2031	2033	2 780	80
Ateljén	Stockholm	H	1	2032	2034	5 935	152
Summa						82 514	2 694

Övriga pågående projekt

Baronen	Sundsvall	H	6	2027	2029	7 071	187
Förseglet	Västerås	H	6	2027	2029	5 420	145
Tallkotten	Örebro	St	6	2027	2029	5 960	265
Lugnet	Sundsvall	H	6	2027	2029	2 558	70
Summa						21 009	667

Totalt per balansdagen

103 523 3 361

Samägda projekt

Pågående projekt	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Bygg-start	Färdig-ställt	Hänfört till K2A	
						Total yta, kvm	Antal bostäder
Torget	Uppsala	St	4	2027	2029	7 850	160
Summa samägda projekt						7 850	160

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 vid fastställd detaljplan.
1 = Planbesked (25%), 2 = Start-PM (50%), 3 = Planprogram (50%), 4 = Plansamråd (75%), 5 = Utställning (75%), 6 = Detaljplan fastställd (100%).

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter		78,4	75,2	306,5	426,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader		-15,4	-14,2	-53,0	-81,9
Underhåll		-4,4	-4,1	-10,4	-16,9
Fastighetsskatt		-0,5	-1,0	-1,5	-2,9
Avskrivningar		-0,2	-0,3	-0,8	-1,6
Fastighetsadministration		-5,4	-5,5	-19,6	-31,3
Summa fastighetskostnader		-26,0	-25,1	-85,3	-134,6
Driftsöverskott		52,4	50,1	221,2	292,3
Central administration, fastighetsförvaltning		-3,9	-3,4	-14,4	-17,9
Central administration, projektutveckling		-12,1	-34,1	-40,9	-63,6
Resultat från joint ventures		47,2	-137,9	114,9	-140,1
- varav förvaltningsresultat		-2,7	8,0	-20,0	4,8
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		49,9	54,6	133,9	55,6
- varav realisationsresultat		-0,0	-200,5	1,0	-200,5
Räntenetto		-38,6	-69,1	-154,3	-241,5
Förvaltningsresultat		45,0	-194,4	126,5	-170,9
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	153,8	18,2	191,7	-20,8
Förvaltningsfastigheter, realiserade		4,5	-24,1	5,3	-59,1
Andelar i andra bolag		-	-32,9	-6,6	-28,9
Derivat		3,2	13,0	-29,0	-72,1
Resultat före skatt		206,5	-220,2	287,9	-351,9
Aktuell skatt		0,0	0,4	0,0	0,2
Uppskjuten skatt		-38,6	164,6	-83,4	149,3
Periodens/årets resultat		168,0	-55,1	204,5	-202,4
Periodens/årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		168,0	-55,1	204,5	-202,4
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		1,83	-0,78	1,89	-2,99
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning		85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300

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

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Immateriella och materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	6 321,6	6 077,0
Rörelsefastigheter		18,6	4,6
Inventarier		6,5	5,2
Licenser		1,4	2,8
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		6 348,0	6 089,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures		406,7	643,0
Andelar i andra bolag		30,8	124,5
Övriga långfristiga fordringar		14,2	12,6
Derivat		16,9	45,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		468,6	825,3
Summa anläggningstillgångar		6 816,7	6 914,8
Omsättningstillgångar			
Varulager		0,0	0,0
Kundfordringar		3,7	3,1
Skattefordringar		0,2	0,7
Fordringar på joint ventures		2,6	127,0
Övriga fordringar		69,0	11,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24,3	37,5
Likvida medel		309,4	133,5
Summa omsättningstillgångar		409,3	312,9
Summa tillgångar		7 225,9	7 227,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		332,2	169,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		2 272,1	2 109,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld		368,5	285,1
Långfristiga leasingskulder		265,5	274,8
Långfristiga räntebärande skulder		1 431,1	2 000,4
Övriga långfristiga skulder		-	1,3
Derivat		0,8	0,1
Summa långfristiga skulder		2 065,9	2 561,7
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		2 571,1	2 224,1
Kortfristiga leasingskulder		28,2	34,1
Leverantörsskulder		24,7	20,4
Skatteskulder		1,4	2,5
Skulder till joint ventures		0,6	9,6
Övriga skulder		86,8	125,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175,1	139,9
Summa kortfristiga skulder		2 887,8	2 556,1
Summa skulder		4 953,8	5 117,8
Summa eget kapital och skulder		7 225,9	7 227,7

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	547,9	942,0	450,0	417,4	2 357,4
Periodens resultat				-202,4	-202,4
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-45,1	-45,1
Summa transaktioner med ägare	-	-	-	-45,1	-45,1
Utgående eget kapital 2024-12-31	547,9	942,0	450,0	169,9	2 109,9
Ingående eget kapital 2025-01-01	547,9	942,0	450,0	169,9	2 109,9
Periodens resultat				204,5	204,5
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-42,2	-42,2
Summa transaktioner med ägare	-	-	-	-42,2	-42,2
Utgående eget kapital 2025-12-31	547,9	942,0	450,0	332,2	2 272,1

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	45,0	-194,4	126,5	-170,9
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande	-40,5	139,8	-113,0	197,8
Betald skatt	-	-	-0,1	-0,5
Förändring av varulager	-	0,0	0,0	0,0
Förändringar av rörelsefordringar	-3,0	53,7	18,4	47,1
Förändringar av rörelseskulder	5,5	-2,6	-46,9	-16,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7,1	-3,5	-15,0	57,4
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-15,7	-10,0	-41,0	-48,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,1	-5,1	0,3	-378,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1,1	622,5	1,0	1 124,7
Investeringar i licenser	-	-0,2	-	-0,2
Investeringar i inventarier	-2,5	-0,0	-2,9	-0,5
Försäljning av inventarier	0,2	0,0	1,2	3,6
Erlagda depositioner rörelsefastighet	-	-	-1,1	-
Utlåning till joint ventures	-	-23,2	-	-65,0
Återbetalning av lån till joint ventures	-	-	127,4	-
Utdelning från joint ventures	-	-	220,0	-
Försäljning andelar joint ventures	-	-	68,1	-
Försäljning av andelar i andra bolag	-	-	87,1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16,8	583,9	460,1	636,2
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	146,7	492,5	343,4	941,3
Amortering av lån	-128,5	-1 005,3	-575,6	-1 517,9
Amortering av leasingskuld	-4,5	-7,9	-36,9	-32,1
Betalning hybridobligation	-	-	-	-22,8
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-9,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13,7	-520,6	-269,1	-640,6
Periodens kassaflöde	3,9	59,8	175,9	53,0
Likvida medel vid periodens/årets början	305,5	73,7	133,5	80,5
Likvida medel vid periodens/årets slut	309,4	133,5	309,4	133,5

Segmentrapportering

Mkr	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Resultaträkning								
Hysesintäkter	306,3	426,3	0,2	0,6	0,0	0,0	306,5	426,9
Fastighetskostnader	-83,0	-132,4	-2,3	-2,3	0,0	-0,0	-85,3	-134,6
Driftsöverskott	223,3	293,9	-2,1	-1,7	0,0	0,0	221,2	292,3
Central administration	-14,4	-17,9	-40,9	-63,6	-	-	-55,3	-81,5
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	114,9	-140,1	114,9	-140,1
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-20,0	4,8	-20,0	4,8
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	133,9	55,6	133,9	55,6
- varav realisationsresultat	-	-	-	-	1,0	-200,5	1,0	-200,5
Räntenetto	-113,7	-199,9	0,4	-2,0	-41,0	-39,6	-154,3	-241,5
Förvaltningsresultat	95,2	76,1	-42,6	-67,3	73,9	-179,7	126,5	-170,9
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	198,2	13,9	-6,5	-34,7	0,0	-	191,7	-20,8
Fastigheter, realiserade	5,3	-54,9	-	-4,2	-	-	5,3	-59,1
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-6,6	-28,9	-6,6	-28,9
Derivat	-5,8	-6,6	-	-	-23,2	-65,5	-29,0	-72,1
Resultat före skatt	293,0	28,4	-49,1	-106,2	44,1	-274,2	287,9	-351,9
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	0,0	0,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-83,4	149,3
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	204,5	-202,4
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	5 940,8	5 674,3	806,6	1 064,7	69,2	175,8	6 816,7	6 914,8
Omsättningstillgångar	22,2	31,6	14,2	10,0	372,9	271,3	409,3	312,9
Summa tillgångar	5 963,0	5 706,0	820,8	1 074,7	442,1	447,0	7 225,9	7 227,7
Långfristiga skulder	948,4	1 512,5	437,4	390,1	680,1	659,1	2 065,9	2 561,7
Kortfristiga skulder	2 593,1	2 315,6	69,3	95,1	225,5	145,4	2 887,8	2 556,1
Summa skulder	3 541,5	3 828,1	506,7	485,2	905,6	804,5	4 953,8	5 117,8
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 272,1	2 109,9
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	7 225,9	7 227,7

Koncernens nyckeltal

	2025	2024	2025	2024
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal bostäder i förvaltning	2 034	2 108	2 034	2 108
Antal bostäder i produktion	–	–	–	–
Antal bostäder i projekt	3 361	3 052	3 361	3 052
Totalt antal bostäder	5 395	5 160	5 395	5 160
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	80,7	82,5	80,7	82,5
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,3	32,3	32,3	32,3
Total uthyrbar yta, tkvm	112,9	114,8	112,9	114,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,4	95,7	96,1	94,3
Överskottsgrad, %	66,9	66,6	72,2	68,5
Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-15,7	-10,0	-41,0	-48,5
Förvärv	0,1	-5,1	0,3	-378,0
Avyttringar	1,1	622,5	1,0	1 124,7
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	–	–	9,0	-9,6
Soliditet, %	31,4	29,2	31,4	29,2
Belåningsgrad, %	55,4	58,4	55,4	58,4
Belåningsgrad netto, %	53,4	57,7	53,4	57,7
Genomsnittlig räntenivå, %	4,4	3,7	4,4	3,7
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ¹	–	–	1,3	1,1
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ²	–	–	1,5	1,4
Räntebindningstid, antal månader	17	13	17	13
Kapitalbindningstid, antal månader	17	19	17	19
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	–	–	–	9,0
Utdelning per preferensaktie, kr	–	–	–	5,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,40	-2,40	0,98	-2,62
Resultat per stamaktie, kr	1,83	-0,78	1,89	-2,99
Justerat resultat per stamaktie, kr	1,83	-0,78	1,89	-2,99
Eget kapital, Mkr	2 272,1	2 109,9	2 272,1	2 109,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 303,3	1 141,0	1 303,3	1 141,0
Eget kapital per stamaktie, kr	15,18	13,29	15,18	13,29
NRV, Mkr	2 624,6	2 349,9	2 624,6	2 349,9
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 586,5	1 353,0	1 586,5	1 353,0
NRV per stamaktie, kr	18,48	15,76	18,48	15,76
Tillväxt NRV per stamaktie (12 månader), %	–	–	17,3	-20,7

1) Räntetäckningsgraden för perioden januari 2025 till december 2025 påverkas av 11,8 Mkr i aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

2) Aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden har eliminerats i beräkningen.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Rörelsens intäkter	16,2	12,4	64,0	60,1
Rörelsens kostnader	-29,1	-48,8	-106,6	-132,7
Rörelseresultat	-12,9	-36,4	-42,7	-72,6
Resultat från finansiella poster	-9,0	190,0	-68,2	117,2
Resultat efter finansiella poster	-21,9	153,6	-110,9	44,6
Bokslutsdispositioner	33,2	0,6	33,2	0,6
Resultat före skatt	11,3	154,3	-77,6	45,3
Skatt	-4,1	13,7	-14,6	24,1
Periodens/årets resultat	7,2	167,9	-92,2	69,4

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

Under 2024 belastades rörelsens kostnader med -26,3 Mkr hänförliga till transaktionen Arborem.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	1,4	2,8
Materiella anläggningstillgångar	4,2	2,2
Finansiella anläggningstillgångar	2 175,2	2 203,1
Anläggningstillgångar	2 180,7	2 208,0
Omsättningstillgångar	2 882,3	2 075,5
Summa tillgångar	5 063,0	4 283,6
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	547,9	547,9
Fritt eget kapital	623,0	757,5
Summa eget kapital	1 171,0	1 305,4
Långfristiga skulder	851,5	692,5
Kortfristiga skulder	3 040,5	2 285,7
Summa skulder	3 892,0	2 978,2
Summa eget kapital och skulder	5 063,0	4 283,6

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 2025. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna minskade under perioden till 306,5 Mkr (426,9). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 96,1 procent (94,3).

Minskningen av såväl hyresintäkter som ytor är framför allt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6,4 procent varav hyreshöjningar bidrog med 2,9 procentenheter och minskade vakanser med 3,5 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 112,9 tkvm den 31 december 2025 jämfört med 114,8 tkvm den 31 december 2024, vilket innebär en förändring med -1,6 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 december 2025 uppgick, på årsbasis, till 293,3 Mkr (288,2), vilket motsvarar en förändring med 1,8 procent.

Utveckling intäkter

Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	Förändring, %
Studentbostäder	59,6	194,2	-69,3
Hyresbostäder	178,0	163,1	9,1
Samhällsfastigheter	68,9	69,6	-1,0
Totala intäkter	306,5	426,9	-28,2

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna minskade under perioden till -85,3 Mkr (-134,6), en minskning med 36,7 procent. Minskningen är framför allt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024.

Fastighetskostnader jan-dec 2025

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-8,1	-36,1	-8,8	-53,0
Underhåll	-1,1	-5,9	-3,5	-10,4
Fastighetsskatt	-0,8	-0,7	-0,0	-1,5
Avskrivningar	-	-0,8	-	-0,8
Direkta fastighetskostnader	-10,0	-43,4	-12,2	-65,6
Fastighetsadministration				-19,6
Totala fastighetskostnader				-85,3

Fastighetskostnader jan-dec 2024

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-38,6	-34,2	-9,1	-81,9
Underhåll	-7,9	-5,1	-3,9	-16,9
Fastighetsskatt	-1,9	-1,0	-0,0	-2,9
Avskrivningar	-	-1,6	-	-1,6
Direkta fastighetskostnader	-48,4	-41,9	-13,0	-103,3
Fastighetsadministration				-31,3
Totala fastighetskostnader				-134,6

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -64,9 Mkr (-101,7) vilket motsvarar en förändring med -36,2 procent. Minskningen är framför allt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Trots generellt stigande taxor har en mild vinter och fokuserat arbete med kostnadskontroll lett till en ökning av driftskostnader i jämförbart bestånd med endast 0,2 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -19,6 Mkr (-31,3). Minskningen är framför allt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 221,2 Mkr (292,3), vilket motsvarade en förändring med -24,3 procent.

Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 72,2 procent (68,5).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -55,3 Mkr (-81,5), vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med 32,2 procent. Minskningen är framför allt hänförlig till avvecklingen av K2A Trähus verksamhet som belastade kostnaderna för central administration med -17,8 Mkr under fjärde kvartalet 2024 samt frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Under perioden fakturerades joint ventures med SBB och Genova totalt 2,8 Mkr (8,0) 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 -14,4 Mkr (-17,9) respektive -40,9 Mkr (-63,6).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till 114,9 Mkr (-140,1). Värdeförändringar i joint ventures uppgick till 133,9 Mkr (55,6).

Räntenetto

Räntenettot uppgick till -154,3 Mkr (-241,5). Minskningen är framför allt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Räntenettot har under perioden belastats med transaktionskostnader inklusive lösenavgift om -11,8 Mkr (-45,9) i samband med förlängningen av K2A:s MTN-obligationer.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 4,4 procent (3,7). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,3 (1,1). Räntetäckningsgraden för perioden januari 2025 till december 2025 påverkas av 11,8 Mkr i aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

Enligt definitionen av räntetäckningsgrad i K2A:s obligationsvillkor exkluderas transaktionskostnader, lösenavgifter och bankavgifter (i samband med skriftliga förfaranden) från beräkningen av räntetäckningsgrad (covenant 1,25 ggr). Justerad räntetäckningsgrad uppgick till 1,45 ggr.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 191,7 Mkr (-20,8).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvaltningsobjekt	198,2	13,9
Pågående projekt	-6,5	-34,7
Totala värdeförändringar	191,7	-20,8
Totalt i procent av ingående balans	3,1	-0,2

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammanlagt nominellt värde om 3 317 Mkr (4 056). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -29,0 Mkr (-72,1).

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till 0,0 Mkr (0,2). Uppskjuten skatt uppgick till -83,4 Mkr (149,3) och har i huvudsak påverkats av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, derivat, ej avdragsgilla räntor samt uppkomna skattemässiga underskott. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 december 2025 till 431,7 Mkr (448,8). I koncernens balansräkning netto redovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fastigheter	450,3	382,7
Underskottsavdrag	-88,9	-92,5
Obeskattade reserver	-	0,0
Derivat	7,1	-5,5
Övriga poster	-	0,4
Summa	368,5	285,1

Skatteverket beslutade under 2024 att K2A ska påföras 11,9 Mkr i omvärderad utgående moms (inklusive skattetillegg) för räkenskapsåret 2021. K2A delar inte Skatteverkets bedömning och har överklagat beslutet.

Efter balansdagen har Skatteverket medgett bifall till K2A:s överklagande och dragit tillbaka samtliga tidigare anspråk.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 44 personer (38) anställda i K2A. Samtliga 44 medarbetare (38), varav 14 kvinnor (14), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt.

Transaktioner med närstående

Under första kvartalet 2025 avyttrades K2A:s kontor (bostadsrätt) till Johan Thorell som är styrelseledamot i K2A. Försäljningen genomfördes till marknadsmässiga villkor och frånträde genomfördes under andra kvartalet 2025. Övriga transaktioner med närstående uppgick till 1,6 Mkr (0,3).

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.



Finansiering

Riskbegränsningar

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 netto för koncernen ska inte långsiktigt överstiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt understiga 1,5 gånger.

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 december 2025 tillgångar till ett värde om 7 226 Mkr (7 228), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 6 322 Mkr (6 077). Likvida medel uppgick per balansdagen till 309 Mkr (133). Eget kapital uppgick till 2 272 Mkr (2 110).

Räntebärande skulder

Under november 2025 emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 150 Mkr inom befintlig ram för obligation 25/29 FRN C om 600 Mkr.

K2A hade den 31 december 2025 räntebärande skulder (exklusive leasingsskulder) om 4 002 Mkr (4 224).

Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 53,4 procent (57,7). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 4,4 procent (3,7). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde. Periodiserade transaktionskostnader om 11,4 Mkr (13,0) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 17 månader (13) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 17 månader (19).

Per bokslutsdagen hade K2A ränteswapavtal om 3 317 Mkr (4 056). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 51,7 Mkr (52,8).

Räntestruktur (inkl. effekt av ränteswappar)	Mkr	Andel, %
Fasträntelån	–	–
Räntesäkrade lån	3 317	83
Lån med rörlig ränta	696	17
Summa	4 014	100

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2026	1 589	1,29
2027	253	2,26
2028	975	1,10
2031	500	2,89
Summa/snitt	3 317	1,55

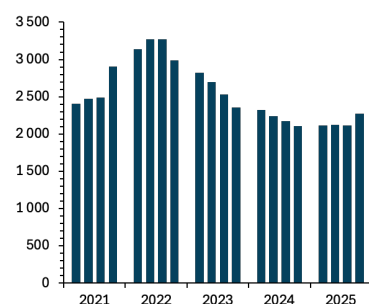
Ränte- och kapitalbindning per bokslutsdagen (inkl. effekt av ränteswappar)

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig	696	4,60	–	–	–
2026	1 589	4,28	2 560	2 560	–
2027	253	4,91	603	603	–
2028	975	3,56	500	500	–
2029	–	–	350	350	–
2031	500	5,55	–	–	–
Summa/genomsnitt	4 014	4,36	4 014	4 014	–

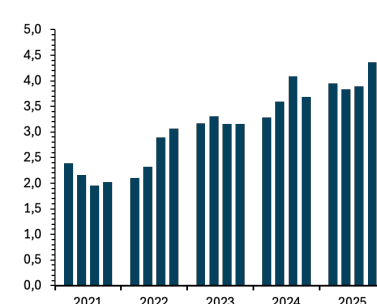
Gröna obligationslån och hybridobligationsslån per bokslutsdagen

	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall, år	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ränta, %
Seniora icke säkerställda, gröna obligationer							
24/28 FRN C	2024-10-03	2028-10-03	2,8	500	Stibor 3M	5,00	6,87
25/29 FRN C	2025-03-17	2029-06-18	3,5	350	Stibor 3M	5,00	6,87
Totalt emitterat belopp				850			
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21	(First call date)	450	Stibor 3M	5,95	7,91

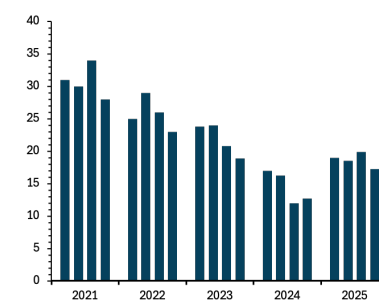
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS® Redovisningsstandarder. Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter som i övriga delar av är framför allt hänförlig till frånråde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer, och upprättar sin delårsrapport enligt årsredovisningslagens 9 kapitel.

Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Not 2 Förvaltningsfastigheter

Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut av oberoende fastighetsvärderare. Andra och fjärde kvartalet värderas samtliga fastigheter. Första och tredje kvartalet värderas fastigheter som uppgår till 90 procent av det totala fastighetsvärdet. Känslighetsanalys avseende redovisade värden finns i avsnittet "Möjligheter och risker" på sidan 21. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se not 15 i årsredovisningen för 2024.

Fastighetsrelaterade antaganden – värdering

Nyckeltal, %	2025-12-31	2024-12-31
Diskonteringsränta bostäder	6,2	6,1
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	7,9	8,0
Direktavkastningskrav		
Bostäder	3,9	3,9
Samhällsfastigheter	5,9	5,9
Vägt genomsnitt	4,3	4,3

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 261,4 Mkr jämfört med den 31 december 2024. Under perioden har 0,0 Mkr (112,0) överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter och pågående projekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, hyreskontrakt och övriga nyttjanderätter, i enlighet med IFRS 16, med 180,9 Mkr (197,7). Nyttjanderätters påverkan har exkluderats i beräkning av fastighetsbeståndets värdeförändring.

Förändring av fastighetsbeståndet jan-dec 2025

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	5 337,8	739,2	6 077,0
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-0,3	-	-0,3
Försäljningar	-5,3	-	-5,3
Investeringar	15,4	32,4	47,8
Förvärv/förlängning	5,3	-	5,3
Nyttjanderättstillgångar			
Värdeförändringar			
Orealiserade	220,4	-6,5	213,9
Realiserade	5,3	-	5,3
Nyttjanderättstillgångar	-22,2	-	-22,2
Omklassificering	-	-	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	5 556,4	765,1	6 321,6

Förändring av fastighetsbeståndet jan-dec 2024

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	8 368,4	757,0	9 125,4
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	473,6	-0,7	473,0
Försäljningar	-3 606,8	4,9	-3 602,0
Investeringar	12,8	32,2	45,0
Förvärv/förlängning	18,8	96,8	115,6
Nyttjanderättstillgångar			
Värdeförändringar			
Orealiserade	39,8	-34,7	5,1
Realiserade	-54,9	-4,2	-59,1
Nyttjanderättstillgångar	-25,9	-	-25,9
Omklassificering	112,0	-112,0	-0,0
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	5 337,8	739,2	6 077,0

Not 3 Övriga upplysningar

K2A:s bolagsordning stipulerar att utdelning om 20 kr per preferensaktie och år ska betalas till preferensaktieägare. Vid årsstämma 2024 och 2025 beslutades att ingen utdelning skulle lämnas till vare sig stam- eller preferensaktieägare, vilket innebär att det uppstått en kumulativ rätt till utdelning för preferensaktieägarna. Rätten uppgick per bokslutsdagen till 69,3 Mkr inklusive upplupen ränta om 6,1 Mkr.

Not 4 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Möjligheter och risker

Möjligheter och risker i kassaflödet

För en utförligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer, se bolagets senaste årsredovisning. K2A:s kassaflöde påverkas främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas i sin tur främst av utvecklingen av hyresvärdet, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt räntekostnader.

Känslighetsanalys - kassaflödet ¹	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 14,4
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 2,9
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 7,3
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 7,0

1) Hyresintäkter, uthyrningsgrad och fastighetskostnader baseras på prognos med nuläget som utgångspunkt. Känslighetsanalys för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.

Finansiell risk

K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna, uttryckt i kronor, om räntan förändras med en (1) procentenhet. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försvåras eller sker till ofördelaktiga villkor. 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.

Redovisat värde på fordringar, likvida medel, leverantörs-skulder, räntebärande skulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av realiserbart verkligt värde.

Operativa risker

Hyresintäkter och vakanser, ökade fastighetskostnader samt risker relaterade till projektstyrning är de operativa risker K2A har identifierat och beskriver tillsammans med hantering av riskerna i bolagets senaste årsredovisning.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K2A, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav.

En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 944	3 859
Aktuell hyra, kr/kvm	2 166	2 748
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,4	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,5
Aktuell vakans, %	0,2	1,9
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 404	2 953
Diskonteringsränta, %	7,9	6,2
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,8	4,1

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr ¹	Förändring	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 26	+/- 154
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3%	-/+ 16	-/+ 92
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 4	-/+ 34
Diskonteringsränta	+/- 0,25 %	-23/+24	-114/+118
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 0,25 %	-18/+19	-139/+158

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller projektledning, hyresadministration samt koncern- och bolagsredovisning. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, samt ansvarar för rapportering och information till aktiemarknaden. Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen.

Aktien och ägare

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

Största aktieägare vid periodens utgång

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster
Johan Knaust med bolag	2 841 840	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
Nordea Försäkring	–	5 289 469	–	9 283	5 298 752	6,0	2,9
Verdipapirfondet Odin Eiendom	–	2 948 418	–	–	2 948 418	3,4	1,6
SEB Fonder	–	2 860 736	–	–	2 860 736	3,3	1,6
Avanza Pension	–	1 947 116	–	241 314	2 188 430	2,5	1,2
Ludwig Holmgren	762 000	1 154 125	–	–	1 916 125	2,2	4,8
Nordnet Pension	–	1 649 551	–	42 702	1 692 253	1,9	0,9
Swedbank Försäkring	–	1 270 695	–	48 062	1 318 757	1,5	0,7
Cliens Kapitalförvaltning	–	1 033 261	–	–	1 033 261	1,2	0,6
SEB Försäkring	–	977 001	–	5 400	982 401	1,1	0,5
Handelsbanken Liv	–	927 121	–	2 540	929 661	1,1	0,5
Swedbank Fonder	–	900 000	–	–	900 000	1,0	0,5
LK Finans	–	636 999	–	–	636 999	0,7	0,3
Storebrand Fonder	–	576 873	–	–	576 873	0,7	0,3
Mitaka Investment	–	520 000	–	10 000	530 000	0,6	0,3
Christian Lindberg	–	375 000	–	–	375 000	0,4	0,2
Övriga	–	8 070 950	–	1 299 480	9 370 430	10,7	5,1
Summa	10 604 640	68 454 500	6 806 160	1 804 800	87 670 100	100,0	100,0

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de dotterbolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 19 februari 2026

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Sten Gejrot

Styrelseordförande

Anna Krasse

Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander

Styrelseledamot

Ingrid Lindquist

Styrelseledamot

Johan Knaust

Vd och styrelseledamot

Johan Ljungberg

Styrelseledamot

Johan Thorell

Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

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 kan det uppstå avvikelser vid summeringar.

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 att ställning till rimligheten i hur fastigheterna värderas.

Driftsöverskott

Hysesintäkter 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.

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).

Justerat 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

Kontrakterade hyresintäkter 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.

NRV

Långsiktigt substansvärde. 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.

Tillväxt NRV per stamaktie

Mäter den procentuella förändringen i NRV hänförligt till stamaktieägare per stamaktie över de senaste tolv månaderna. Nyckeltalet visar hur K2A:s långsiktiga substansvärde utvecklas för stamaktieägarna och används för att belysa bolagets värdeskapande oberoende av aktiekursens utveckling.

Nettoskuld

Räntebärande skuld exklusive leasing reducerad med likvida medel. Nyckeltalet används för att belysa koncernens skulder.

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 leasingsskulder. Nyckeltalet används i syfte att visa de faktiska räntebärande skulderna.

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.

Justerad räntetäckningsgrad

Samma definition som Räntetäckningsgrad, med tillägg att aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden elimineras i räntenettet. Den justerade räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar om man exkluderar tidigare aktiverade kostnader.

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

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyttillkomna 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.

Avstämning alternativa nyckeltal

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) 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. Se föregående avsnitt för definitioner och syften med nyckeltalen.

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat	45,0	-194,4	126,5	-170,9
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-9,0
Kostnad hybridobligation	-10,7	-11,5	-42,2	-45,1
Justerat förvaltningsresultat	34,3	-205,9	84,3	-225,0
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,40	-2,40	0,98	-2,62
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)				
Resultat efter skatt	168,0	-55,1	204,5	-202,4
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-9,0
Kostnad hybridobligation	-10,7	-11,5	-42,2	-45,1
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	157,3	-66,6	162,3	-256,5
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr	1,83	-0,78	1,89	-2,99
Resultat per stamaktie, kr	1,83	-0,78	1,89	-2,99
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital	2 272,1	2 109,9	2 272,1	2 109,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 303,3	1 141,0	1 303,3	1 141,0
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	15,18	13,29	15,18	13,29
NRV per stamaktie				
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 586,5	1 353,0	1 586,5	1 353,0
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
NRV per stamaktie, kr	18,48	15,76	18,48	15,76
Överskottsgrad				
Hyresintäkter	78,4	75,2	306,5	426,9
Driftsöverskott	52,4	50,1	221,2	292,3
Överskottsgrad, %	66,9	66,6	72,2	68,5
Avkastning på eget kapital				
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	204,5	-202,4	204,5	-202,4
Eget kapital utgående balans	2 272,1	2 109,9	2 272,1	2 109,9
Avkastning på eget kapital, %	9,0	-9,6	9,0	-9,6
Soliditet				
Eget kapital	2 272,1	2 109,9	2 272,1	2 109,9
Totala tillgångar	7 225,9	7 227,7	7 225,9	7 227,7
Soliditet, %	31,4	29,2	31,4	29,2

Avstämning alternativa nyckeltal fortsättning

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Räntebärande skuld exklusive leasing				
Långfristiga räntebärande skulder	1 431,1	2 000,4	1 431,1	2 000,4
Långfristiga leasingskulder	265,5	274,8	265,5	274,8
Kortfristiga räntebärande skulder	2 571,1	2 224,1	2 571,1	2 224,1
Kortfristiga leasingskulder	28,2	34,1	28,2	34,1
Räntebärande skuld	4 295,9	4 533,3	4 295,9	4 533,3
Leasingskulder	-293,7	-308,8	-293,7	-308,8
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 002,2	4 224,5	4 002,2	4 224,5
Nettoskuld				
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 002,2	4 224,5	4 002,2	4 224,5
Likvida medel	-309,4	-133,5	-309,4	-133,5
Nettoskuld	3 692,8	4 091,0	3 692,8	4 091,0
Belåningsgrad				
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 002,2	4 224,5	4 002,2	4 224,5
Totala tillgångar	7 225,9	7 227,7	7 225,9	7 227,7
Belåningsgrad, %	55,4	58,4	55,4	58,4
Belåningsgrad netto				
Nettoskuld	3 692,8	4 091,0	3 692,8	4 091,0
Totala tillgångar minus likvida medel	6 916,5	7 094,2	6 916,5	7 094,2
Belåningsgrad netto, %	53,4	57,7	53,4	57,7
Räntetäckningsgrad				
Driftsöverskott	-	-	221,2	292,3
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-14,4	-17,9
Räntenetto	-	-	-154,3	-241,5
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	1,3	1,1
Justerad räntetäckningsgrad				
Driftsöverskott	-	-	221,2	292,3
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-14,4	-17,9
Räntenetto	-	-	-154,3	-241,5
Aktiverade lånekostnader och lösenavgifter	-	-	11,8	45,9
Justerad räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	1,45	1,40
NRV				
Eget kapital	2 272,1	2 109,9	2 272,1	2 109,9
Derivat	-16,1	-45,1	-16,1	-45,1
Uppskjuten skatt	368,5	285,1	368,5	285,1
NRV	2 624,6	2 349,9	2 624,6	2 349,9
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag för kumulativ rätt till utdelning preferensaktier	-69,3	-28,1	-69,3	-28,1
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 586,5	1 353,0	1 586,5	1 353,0
Tillväxt NRV per stamaktie, 12 månader				
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	15,76	19,88
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	18,48	15,76
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	17,3	-20,7

Kalendarium

Finansiella rapporter och bolagshändelser

Årsredovisning 2025 publiceras på: investorare.k2a.se/sv/finansiella-rapporter	15 april 2026
Delårsrapport Q1 januari-mars 2026	7 maj 2026
Årsstämma	7 maj 2026
Delårsrapport Q2 januari-juni 2026	17 juli 2026
Delårsrapport Q3 januari-september 2026	5 november 2026

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, vd, 0707-40 04 50, johan.knaust@k2a.se

Christian Lindberg, vice vd, 0707-23 39 48, christian.lindberg@k2a.se

Ola Persson, CFO, 0708-32 99 93, ola.persson@k2a.se

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 19 februari 2026.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Karlavägen 104, 115 26 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600