


25

K2A växer ur den svenska skogen



K2A är ett klimatsmart och långsiktigt fastighetsbolag som utvecklar, äger och förvaltar hyresbostäder och samhällsfastigheter. Vårt fokus är att skapa välplanerade och yteffektiva hyresbostäder för alla typer av boenden på attraktiva platser runtom i Sverige.

Vi bygger Svanenmärkta flerbostadshus i svenskt certifierat trä, ett förnybart material som används effektivt i en industriell process. Vi är stolta över att förvalta och utveckla positionen som Det gröna fastighetsbolaget. Det gör vi genom att ta ansvar för hela kedjan – från naturens egen råvara till färdig bostad.



Styrelsen och verkställande direktören för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556943-7600, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025 för moderbolaget och koncernen

Innehållsförteckning

K2A inledning		Bolagsstyrning	
Viktiga händelser under året	4	Bolagsstyrningsrapport	91
K2A:s utveckling	5	Styrelse och revisor	96
Detta är K2A	7	Ledning	97
Vd har ordet	9	Verksamhet	98
Affärsmodell och mål		Risker och riskhantering	101
Affärsmodell	12	Aktien och ägarna	107
En värdekedja med starka länkar	14	Styrelsens ersättningsrapport	109
Måluppföljning	16	Finansiell information	
Hållbarhetsrapport	18	Finansiell utveckling	111
Hållbarhet som affärsidé	19	Förslag till vinstdisposition	113
En bransch beroende av hållbarhet	20	Finansiella rapporter	114
K2A – en grön investering	23	Koncernens resultaträkning	115
Hållbarhetsstyrning och rapportering	25	Koncernens balansräkning	116
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	27	Koncernens rapport över förändring i eget kapital	117
Hållbarhetsmål	29	Koncernens rapport över kassaflöden	118
Hållbart bostadsbyggande	34	Moderbolagets resultaträkning	119
Hållbar bostadsförvaltning	36	Moderbolagets balansräkning	120
Hållbar arbetsplats	39	Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	121
GRI-index	42	Moderbolagets kassaflödesanalys	122
K2A:s utsläpp av växthusgaser	47	Redovisningsprinciper och noter	123
VSME	48	Revisionsberättelse	148
Uppllysning K2A – Principal Adverse Indicators (PAI)	50	Översikt och nyckeltal	
EU-taxonomin	51	Historisk översikt	153
EU-taxonomi – redovisning av förenlighet	54	Koncernens nyckeltal	154
TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar	61	Alternativa nyckeltal	155
Revisors rapport hållbarhetsgranskning	65	Definitioner	
Fastighets- och projektportfölj	68	Hållbarhetsdefinitioner	158
Marknader		Definitioner	159
Bostäder i attraktiva lägen på växande orter	76	Årsstämma och kalendarium	160
Hyresbostäder	79	Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 4, 86-88, 91-108 och 111-147. Förvaltningsberättelsen ingår på sidorna 4, 86-88, 91-108 och 111-114.	
Studentbostäder	81		
Samhällsfastigheter	83		
Fastigheternas värdering	86		
Finansiering	87		

Viktiga händelser under året

Q1

- K2A introducerade ett förtursprogram som underlättar övergången från studentboende till hyresrätt för studenter som skött sina åtaganden under studietiden. Programmet innebär att kvalificerade studenter kan få förtur till K2A:s hyresbostäder inom sex månader efter examen.
- K2A emitterade gröna seniora icke säkerställda obligationer om 200 Mkr inom ett ramverk om maximalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 4,25 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 500 baspunkter och slutgiltigt förfall den 18 juni 2029. Likviden användes till att fortsatt finansiera gröna tillgångar och projekt när K2A samtidigt förtidsinlöste återstående obligationer under bolagets MTN-program.

Q2

- K2A ingick avtal om att förvärva del av fastigheten Lund Studentkåren 4 med ett underliggande fastighetsvärde om 138 Mkr. På fastigheten avser K2A uppföra cirka 600 studentbostäder med en total BTA om 25 000 kvadratmeter.
- K2A slutförde försäljningen av häktesprojektet i Västerås som utvecklats tillsammans med SBB. Affären baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 620 Mkr och frigjorde drygt 345 Mkr i likvida medel för K2A.
- I början av april passerade K2A:s bostadskö 200 000 registrerade sökande. Kön är öppet för alla över 16 år som söker student- eller hyresbostad.

Q3

- I linje med bolagets strategi att fokusera kapital på prioriterade projekt och stärka balansräkningen avyttrade K2A sin 30-procentiga minoritetsandel i stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro. Transaktionen kommer successivt frigöra 93 Mkr i likviditet och baserades på ett underliggande fastighetsvärde i nivå med bokfört värde.
- K2A utökade sin externa förvaltningsaffär genom att teckna avtal om att förvalta 999 bostäder åt Slättö, varav 252 bostäder i Stockholmsregionen.
- K2A noterade årets högsta uthyrningsgrad för studentbeståndet när 99,9 procent av studentbostäderna var uthyrd vid terminsstarten.

Q4

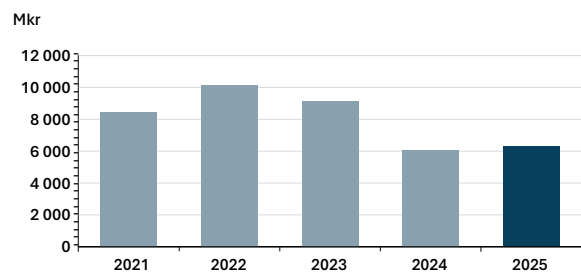
- K2A rankades som nummer ett globalt när världens största hållbarhetsranking för fastighetsbranschen, GRESB, jämförde börsnoterade bostadsbolags förvaltningsarbete. Bolaget erhöll dessutom toppbetyget fem stjärnor inom både förvaltning och utveckling.
- K2A skärpte sina finansiella mål, bland annat med ett långsiktigt mål om nettobelåningsgrad under 55 procent och en räntetäckningsgrad över 1,5 gånger. Därtill sattes ett mål om att nå ett NRV per stamaktie om 30 kronor senast vid utgången av 2030. Bolaget uppdaterade även sina hållbarhetsmål för att fortsatt ligga i framkant i branschen.
- K2A stärkte sin projektportfölj i Stockholm genom en markanvisning för utveckling av cirka 150 studentbostäder. Projektet innebär både påbyggnad på befintliga hus och uppförande av nya byggnader i kollektivtrafiknära läge i Råcksta i västra Stockholm.
- K2A emitterade gröna seniora icke säkerställda obligationer om 150 Mkr inom den befintliga ramen för den gröna obligationen 25/29 FRN C, med ett totalt ramverk om 600 Mkr. Åtgärden stöder fortsatt finansiering av gröna tillgångar och projekt.

K2A:s utveckling

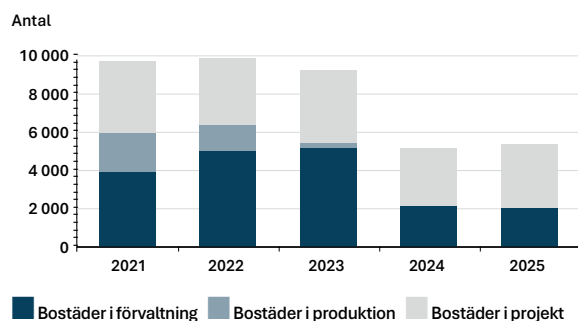
K2A har sedan starten 2013 vuxit genom egen utveckling och produktion av bostäder samt fastighetsförvärv. Under 2023 och 2024 genomförde bolaget omfattande avyttringar av fastigheter i syfte att frigöra likviditet för att stärka balansräkningen. Under 2025 har arbetet med att stärka balansräkningen fortskridit och K2A har redovisat fyra kvartal i rad med positivt resultat efter skatt. Det långsiktiga substansvärdet per stamaktie ökade med 17 procent under 2025 och uppgick per 31 december 2025 till 18,48 kr.



Fastighetsvärde



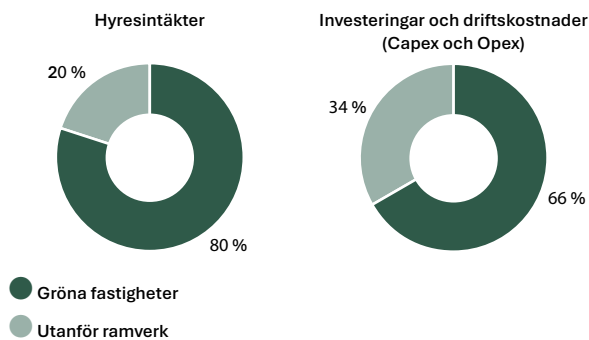
Antal bostäder



Nyckeltal

	2025	2024
Hyresintäkter, Mkr	306,5	426,9
Driftsöverskott, Mkr	221,2	292,3
Förvaltningsresultat, Mkr	126,5	-170,9
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	197,0	-79,9
Resultat efter skatt, Mkr	204,5	-202,4
Bostäder i förvaltning, antal	2 034	2 108
Bostäder i produktion, antal	-	-
Bostäder i projekt, antal	3 361	3 052
Totalt antal bostäder	5 395	5 160
Belåningsgrad netto, %	53,4	57,7
Räntetäckningsgrad 12 mån, gånger	1,3	1,1
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	1,5	1,4
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	2 624,6	2 349,9
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 586,5	1 353,0
NRV per stamaktie, kr	18,48	15,76

Grönt ramverk för aktier 2025



” 2025 innebar ett perspektivskifte för K2A, där vi återigen investerar i tillväxt och att realisera vår byggrättsportfölj.

Johan Knaust, vd K2A



Detta är K2A

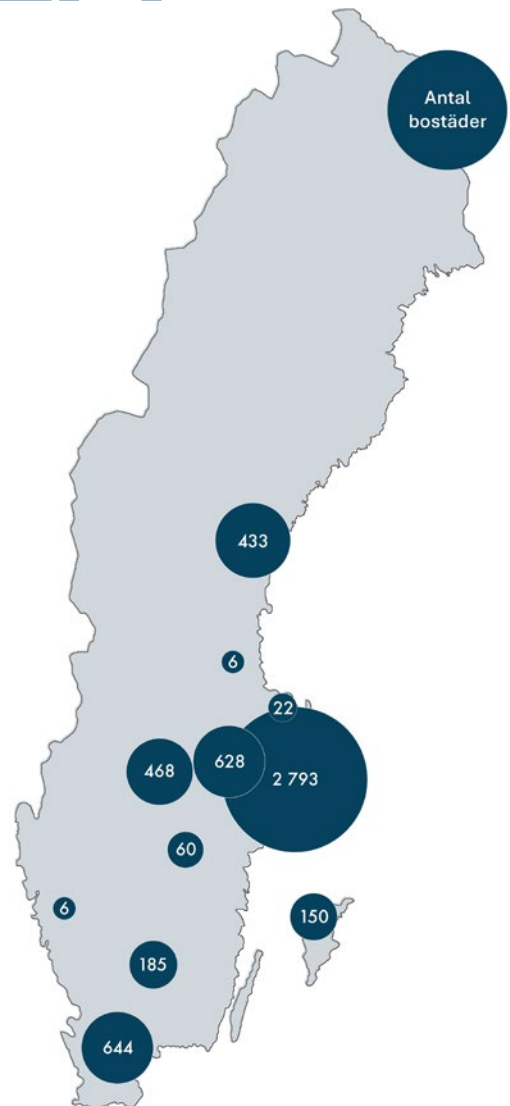
Det gröna fastighetsbolaget

Affärsidé

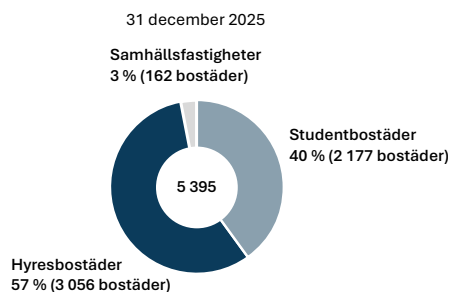
K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta bostäder och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen samt på universitets- och högskoleorter i Sverige.

Affärsmodell

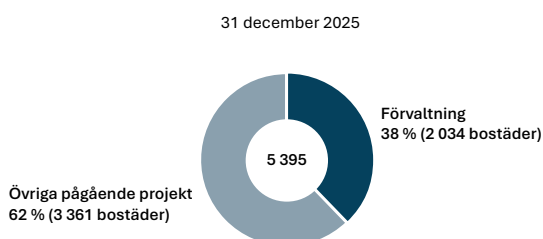
K2A äger, utvecklar och förvaltar bostäder. Med ett starkt kund- och hållbarhetsfokus skapar K2A förutsättningar för en långsiktig gynnsam utveckling med lönsamhet och värdetillväxt.



Fördelning fastighets- och projektportfölj per kategori




Fördelning fastighets- och projektportfölj



Nummer ett globalt

Med toppbetyget fem stjärnor placerade sig K2A:s förvaltning 2025 på första plats globalt bland samtliga börsnoterade bostadsbolag i GRESB, världens största hållbarhetsranking för fastighetsbranschen.



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 viktiga konkurrensfördelar, till exempel vid markanvisningstävlingar där kommuner vill se mer byggnation i trä för att nå uppsatta klimatmål.

Klimatpositiv 2030

Under 2025 har K2A:s styrelse fattat beslut om nya ambitiösa hållbarhetsmål. Bolaget ska rankas som världens mest hållbara noterade bostadsbolag, samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade och hela bolagets värdekedja ska vara klimatpositiv senast år 2030.

Världens första gröna aktie

K2A etablerade 2020 världens första ramverk för gröna aktier. K2A:s gröna aktie innebär att över 50 procent av bolagets investeringar och kostnader samt över 50 procent av bolagets omsättning kan kopplas till gröna aktiviteter. Under 2025 klassificerades 80 procent av K2A:s intäktsströmmar och 66 procent av bolagets investeringar och kostnader som gröna.

Associerad medlem i Sveriges Allmännytta

K2A är ett av tolv privata fastighetsbolag som har status som associerad medlem i Sveriges Allmännytta, de allmännyttiga bostadsföretagens bransch- och intresseorganisation.

Vd har ordet



Efter flera år präglade av riskhantering och arbete med att stärka bolagets finansiella ställning innebar 2025 ett perspektivskifte för K2A. Under året har vi tagit avgörande steg in i en ny fas där vi återigen investerar i tillväxt och att realisera vår byggrättsportfölj. Det gångna året markerar inte bara en tydlig förbättring i våra resultat, utan också en bekräftelse på att de strategiska vägval vi gjort under de tuffare åren har stärkt bolaget.

För första gången sedan 2021 har vi redovisat positivt resultat efter skatt i samtliga kvartal. Det är en viktig milstolpe – inte minst eftersom den uppnåtts i ett fortsatt komplext marknadsläge. Bakom utvecklingen ligger ett konsekvent arbete med att stärka kassaflödet, förbättra kapitalstrukturen och skapa ett mer robust och skalbart företag.

Sammantaget står K2A idag starkare operationellt, finansiellt och strategiskt än på länge.

En verksamhet i tydlig förbättring

Den operativa utvecklingen under året har varit stabil och positiv. I vårt jämförbara bestånd har både hyresintäkter och driftsöverskott ökat, samtidigt som vakansgraden minskat. Det är ett resultat av ett målmedvetet arbete med uthyrning, kundbearbetning och förvaltning.

Parallellt har våra externa förvaltningsuppdrag vuxit ytterligare. Trots att vi under tidigare år avyttrat fastigheter och därmed minskat antalet bostäder i egen balansräkning, förvaltar vi idag fler bostäder än någonsin tidigare. Det skapar skal fördelar och stärker vår position som förvaltningsaktör.

Med 200 000 personer i K2A:s egna bostadskö och en uthyrningsorganisation som arbetar proaktivt och uppsökande kan vi hyra ut snabbt, träffsäkert och med hög kostnadseffektivitet. Vi kan glädjas åt en stark uthyrningsgrad, såväl i vårt eget bestånd som för de fastigheter vi förvaltar åt andra fastighetsägare.

En värld i förändring

Den försämring av det globala säkerhetsläget som vi såg under fjolåret har eskalerat under början av 2026. Kriget i Iran har, utöver att skapa ett oerhört mänskligt lidande, påverkat världsekonomin på ett mer direkt sätt än vi är vana vid att väpnade konflikter gör. Det bidrar till ökad risk för högre inflation och volatil ränteutveckling under året.

Den svenska bostadsmarknaden, med hög efterfrågan på hyresrätter och en trögörslig hyressättning, påverkas dock av detta i lägre utsträckning än flera andra fastighetskategorier.

Den politiska agendan visade under 2025 en viss förskjutning, där hållbarhetsfrågor på kort sikt fått mindre utrymme i både nationell och internationell politik. Det är dock sannolikt att klimatfrågan kommer fortsätta vara central för hela världen under lång tid framöver och de åtgärder som uteblir idag kommer innebära ett större behov av insatser imorgon. Kriget i Iran påminner oss dessutom om hur sårbar ekonomin i en oljeberoende värld kan vara, vilket kan skapa en vilja av att driva på för en snabbare klimatomställning – även från oväntade politiska håll.

Vi ser att klimatarbetet på EU-nivån har riktning framåt, snarare än att vara avstannande. När den politiska retoriken svalnar, tenderar ibland mer fokus att läggas på de konkreta, mätbara, och långsiktigt effektiva lösningarna.

Inom EU pågår nu arbetet med att skapa ekonomiska incitament för kolinlagring, till exempel i trähus, som ett komplement till utsläppsminskningar i den europeiska klimatpolitiken. En inriktning som kan förändra förutsättningarna för byggande av flerbostadshus i trä och skapa nya möjligheter för K2A.

Sannolikt med fler transaktioner under 2026

Transaktionsmarknaden för fastigheter återhämtade sig under 2025. Volymerna ökade och marknaden har närmast sig ett mer balanserat läge. Även om den ekonomiska utvecklingen är osäker, är marknadsförutsättningarna bättre än under 2023 och 2024, när vi på K2A genomförde större fastighetsförsäljningar i ett skede då marknaden var som mest utmanande.

Att vår portfölj består av moderna bostäder i attraktiva lägen var givetvis en förutsättning för att kunna genomföra affärer över huvud taget under de marknadsförutsättningarna, men tack vare att våra tillgångar dessutom är energieffektiva och miljöcertifierade bostäder kunde vi genomföra affärer i linje med bokförda värden, samtidigt som många aktörer tvingades till betydande nedskrivningar.

Det var en viktig bekräftelse på vår affärsstrategi, som grundar sig insikten om att hållbarhet driver långsiktig lönsamhet och lägre risk i ett bostadsbolag.

Miljöcertifieringar är ett viktigt verktyg för att visa kvaliteten på ett fastighetsbolags tillgångar, men fångar bara delar av den helhet som avgör ett fastighetsbolags långsiktiga värdeskapande och riskprofiler inom hållbarhetsområdet. Vi har länge jobbat brett med hållbarhetsfrågan, för att ligga i framkant när krav och förväntningar förändras. Därför var det glädjande när vi hösten 2025 rankades högst bland alla noterade bostadsbolag i den internationella hållbarhetsjämförelsen GRESB. GRESB arbetar utifrån ledorden "by the industry, for the industry" och används av omkring 150 institutionella och finansiella investerare, med sammantaget 53 800 miljarder USD i förvaltad kapital, för att bedöma bolags styrning, klimatprestanda och långsiktiga riskprofil. Ett starkt kvitto på att K2A är ett fastighetsbolag som står väl rustat för framtiden.

Nya finansiella mål inför 2026

K2A:s styrelse fastställde, i november 2025, uppdaterade finansiella mål och riskbegränsningar. Strategin är att fortsätta optimera kapitalstrukturen genom selektiva avyttringar, stärka kassaflödet och frigöra kapital för nya investeringar. Målet är att skapa långsiktigt aktieägarvärde genom att successivt realisera de värden som finns i den projektportfölj av attraktiva byggrätter som K2A förfogar över.

K2A:s styrelse har satt nya finansiella ramar för bolagets resultat- och balansräkning. Räntetäckningsgraden ska

långsiktigt överstiga 1,5 gånger och nettobelåningsgraden ska understiga 55 procent, vilket innebär en skärpning jämfört med tidigare mål om maximalt 70 procent. Samtidigt är ambitionen att NRV per stamaktie ska uppgå till 30 kronor senast vid utgången av 2030.

Mot denna bakgrund ser vi även framför oss att genomföra ytterligare transaktioner under 2026, i syfte att accelerera värdeskapandet i bolaget.

Tillbaka till tillväxt

Efter flera år utan byggstartar går vi nu in i en ny fas där vi återigen kan investera i tillväxt. Om ett par veckor är det dags för det klassiska "första spadtaget" för vårt projekt i Slakthusområdet i Stockholm – ett av våra mest betydelsefulla projekt – där vi utvecklar 250 student- och forskarbostäder samt en idrottshall med ett 20-årigt hyresavtal med Stockholms stad. Det är ett projekt som kombinerar social nytta, attraktiv stadsutveckling och stabila kassaflöden.

Det markerar också starten på ett bredare skifte, där vi successivt kan realisera vår byggrättsportfölj. Portföljen omfattar totalt över 3 000 bostäder, med tyngdpunkt i Stockholmsregionen, och utgör en betydande källa till potentiellt framtida värdeskapande.

En viktig skillnad mot tidigare är att vi inte har ett mål om en specifik volym bostäder. Istället prioriterar vi investeringar som stärker vår långsiktiga strategi om att investera där det finns god efterfrågan. Vårt förvärv av byggrätter i Lund är ett sådant exempel. Lund är, enligt min uppfattning, den universitetsstad i Sverige där behovet av fler studentbostäder är allra störst. Där planerar vi nu att utveckla student- och forskarbostäder i direkt anslutning till universitetsområdet. I kombination med stadens höga ambitioner inom klimatsmart byggande och en växande befolkning skapar det mycket goda förutsättningar för långsiktigt värdeskapande för K2A.

Förvärvet är vår första större investering efter de senaste årens arbete med att stärka balansräkningen. Det illustrerar hur vi nu, med bibehållen disciplin, kan allokera kapital till projekt där K2A:s affärsmodell och hållbarhetsprofil får fullt genomslag.

En tydlig riktning framåt

K2A har under 2025 tagit viktiga steg för att skapa en mer motståndskraftig och fokuserad verksamhet. Vi har stärkt vår finansiella ställning, ökat vår överskottsgrad genom en mer effektiv förvaltning och positionerat oss väl inför den fas vi nu går in i.

Under 2026 har K2A ambitionen att kombinera finansiell stabilitet med selektiv tillväxt, att fortsätta utveckla våra förvaltningsuppdrag och att realisera värden i vår projektportfölj – samtidigt som vi behåller vår ledande position inom hållbart byggande.

Det är i denna kombination av disciplin och utvecklingsmöjligheter som vi ser K2A:s framtida potential.

Johan Knaust, vd



En modern byggmästare

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

Hållbar affärsmodell

Uthålligt värdeskapande

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

Hållbara bostäder

Hållbar utveckling – ekonomiskt, ekologiskt och socialt – är centralt för K2A. Vi bygger Svanenmärkta bostäder och vår ambition är att all nyproduktion ska vara miljömärkt. Trä är huvudsakligt byggmaterial för K2A:s klimatsmarta och energioptimerade bostäder, vilket innebär dubbel klimatnytta. Dels genererar produktion av trä lägre utsläpp av koldioxid i jämförelse med andra byggmaterial och dels binder träbyggnader in koldioxid, vilket ytterligare minskar negativ klimatpåverkan. Byggprocessen med fabriksstillverkade bostadsenheter med trä som råvara är snabb och energieffektiv.

Komplett värdekedja

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analys av bostadsmarknaden och markanskaffning 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. Produktionen utgår från ett antal egenutvecklade basbostäder, som är noggrant utformade för att vara så yteffektiva som möjligt och kan användas i en rad olika kombinationer. Genom systematisk repetition av denna process kan vi optimera resursutnyttjandet och på det viset minimera både kostnader och miljöpåverkan. Samtidigt kan en mångfald i gestaltningen uppnås genom variation när det gäller fasader och yttre attribut.

Långsiktig kundnära förvaltning

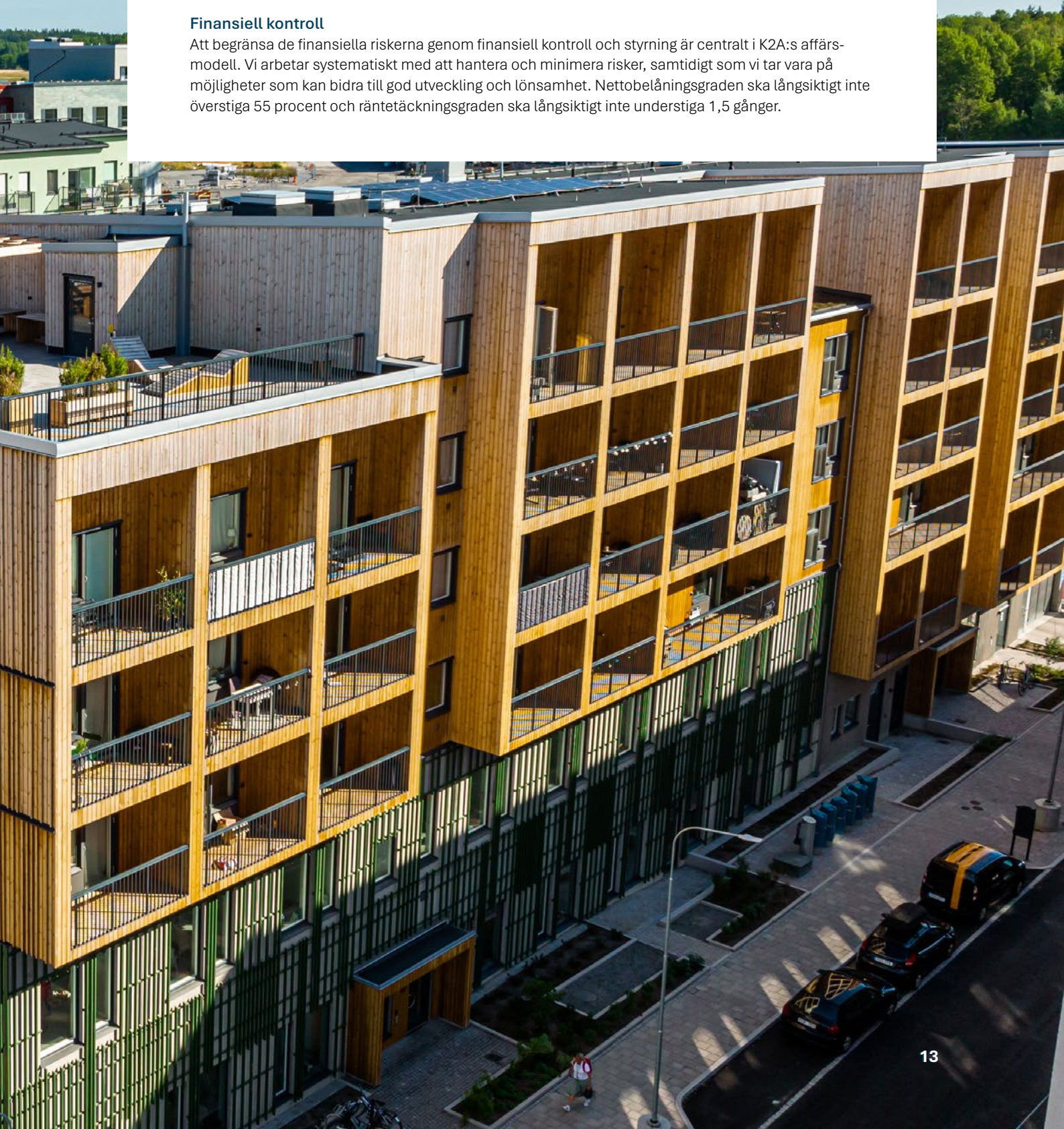
K2A utvecklar och bygger bostäder för långsiktig kundnära förvaltning med ambitionen att ha egen personal på varje ort där bolaget har tillräckligt stor förvaltningsvolym. Vår förvaltning kombinerar tydlig närvaro lokalt när behov finns med digitalisering och centralisering där det är möjligt. På så sätt skapas möjlighet att ansvarsfullt och effektivt tillgodose kundernas behov och säkerställa fastigheternas kvalitet över tid. Genom att erbjuda uthyrning, marknadsföring och förvaltning åt andra fastighetsägare skapas skalfördelar samtidigt som dessa uppdrag genererar extra intäktsströmmar.

Samhällsfastigheter med låg risk

K2A:s kassaflöde stärks genom att den huvudsakliga portföljen med reguljära hyres- och studentbostäder kompletteras med samhällsfastigheter, exempelvis vårdfastigheter och andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.

Finansiell kontroll

Att begränsa de finansiella riskerna genom finansiell kontroll och styrning är centralt i K2A:s affärsmodell. Vi arbetar systematiskt med att hantera och minimera risker, samtidigt som vi tar vara på möjligheter som kan bidra till god utveckling och lönsamhet. Nettobelåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 55 procent och räntetäckningsgraden ska långsiktigt inte understiga 1,5 gånger.



En värdekedja med starka länkar

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

1. Kundanalys



K2A:s värdekedja utgår från en noggrann analys av vad som är viktigast för potentiella kunder. Vår målgrupp prioriterar funktion, läge och hyresnivå framför storlek på bostaden. Vi utvecklar löpande vår produkt genom att inhämta kunders synpunkter och förbättringsförslag på bostadens utformning inför framtida bostadsprojekt.

2. Markanskaffning



K2A bearbetar kontinuerligt kommuner och andra fastighetsägare för att få tillgång till byggbar mark. Vi utvecklar hyresrätterna, i samverkan med berörda kommuner, på efterfrågade lägen med goda kommunikationer och närhet till service. Vårt hållbarhetsarbete gör att vi kan bidra till kommunernas arbete för att nå uppsatta miljömål och stärker vår position som samarbetspartner.

3. Arkitekt



K2A:s arkitekter arbetar målmedvetet för att utveckla bostäder efter kundernas önskemål och samtidigt möjliggöra en resurseffektiv produktion. K2A:s arkitekter gestaltar husen efter platsens förutsättningar för att skapa en levande stadsutveckling och bibehållen eller förbättrad biologisk mångfald och närmiljö.

4. Bostadsproduktion



K2A bygger Svanenmärkta hus i svenskt certifierat trä som huvudsakligt byggmaterial. Bostadsenheterna produceras i fabrik, i en effektiv industriell process med låg klimatbelastning. Ett antal egenutvecklade basbostäder för användning i olika kombinationer utgör grunden för våra bostäder.

5. Byggnation



De färdiga bostadsenheterna transporteras till platsen för byggnation och blir genom en effektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus. Jämfört med traditionellt byggande innebär K2A:s standardiserade byggprocess att byggplatsen behöver tas i anspråk under kortare tid, vilket minskar ledtider och ekonomisk risk. Att trä väger mindre än stål och betong minskar både kostnader och klimatpåverkan från transporter till byggplatsen.

6. Digital marknadsstrategi



K2A har sedan starten arbetat aktivt med digital marknadsföring för att identifiera och attrahera rätt kund på förhand. Genom riktad kundbearbetning i digitala kanaler, kontinuerlig AI- och sökmotorsoptimering och en aktiv närvaro i sociala medier bygger bolaget sin bostadskö och etablerar långsiktiga kundrelationer.

7. Uthyrning & förvaltning



K2A har ett tydligt kundfokus och strävar efter att förvalta sina fastigheter i egen regi för att utveckla och stärka relationen till kunderna. Målet är att ha en förvaltningsvolym per ort som är tillräckligt stor för en effektiv och närvarande lokal förvaltning, samtidigt som en hög grad av digitalisering gör att mycket av den dagliga förvaltningen kan ske på distans. För att säkerställa tillräckligt stora förvaltningsenheter kombinerar K2A förvaltning av det egna beståndet med externa uppdrag, vilket även skapar extra intäktsströmmar.

8. Hållbarhet och 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 att begränsa negativ 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 istället 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.

”

Utgångspunkten för K2A:s affärsmodell och 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 2025														
NRV (substansvärde) hänförligt till stamaktieägare ska senast vid utgången av 2030 uppgå till 30 kronor per stamaktie.	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr> <tr><th>NRV</th><td>18,06</td><td>27,91</td><td>28,12</td><td>19,88</td><td>15,76</td><td>18,48</td></tr> </table>	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	NRV	18,06	27,91	28,12	19,88	15,76	18,48	NRV hänförligt till stamaktieägare uppgick vid utgången av 2025 till 18,48 kronor per stamaktie.
År	2020	2021	2022	2023	2024	2025										
NRV	18,06	27,91	28,12	19,88	15,76	18,48										
Nettobelåningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte överstiga 55 procent. Den tidigare målsättningen, som gällde till och med november 2025, var under 70 procent.	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr> <tr><th>Nettobelåningsgrad</th><td>62,1</td><td>59,0</td><td>63,8</td><td>66,4</td><td>57,7</td><td>53,4</td></tr> </table>	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Nettobelåningsgrad	62,1	59,0	63,8	66,4	57,7	53,4	Nettobelåningsgraden för koncernen uppgick vid årsskiftet till 53,4 procent.
År	2020	2021	2022	2023	2024	2025										
Nettobelåningsgrad	62,1	59,0	63,8	66,4	57,7	53,4										
Justerad räntetäckningsgrad för koncernen ska långsiktigt inte understiga 1,5 gånger.	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr> <tr><th>Justerad räntetäckningsgrad</th><td>2,0</td><td>1,9</td><td>1,8</td><td>1,5</td><td>1,4</td><td>1,5</td></tr> </table>	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Justerad räntetäckningsgrad	2,0	1,9	1,8	1,5	1,4	1,5	Justerad räntetäckningsgrad, som utgör covenant för obligationslån (1,25 ggr) uppgick till 1,5.
År	2020	2021	2022	2023	2024	2025										
Justerad räntetäckningsgrad	2,0	1,9	1,8	1,5	1,4	1,5										

Hållbarhet

Nyckeltal	2025	2024
Miljöcertifiering, procent av totalt fastighetsvärde		
inklusive pågående certifieringsprocesser	100	100
exklusive pågående certifieringsprocesser	90	89
CO ₂ e-utsläpp, scope 1-2, kg CO ₂ e/kvm BTA	2,0	1,6
Energianvändning fastighetsbestånd, kWh/kvm A _{temp}	80	80
Andel grön fastighetsel, procent	89	100
Klimatrisinventerat bestånd, procent av totalt fastighetsvärde	95	94
Andel grön finansiering, procent	83	76
Solesproduktion, MWh	346	919
Kundnöjdhet, procent	78	78
Vattenanvändning, jämförbart bestånd, m ³ /kvm A _{temp}	1,16	1,08

Galaxen i Västerås omfattar 155 hyresbostäder och uppfördes i svenskt certifierat trä. Fastigheten stod klar under 2023 och är miljöcertifierad enligt Svanen. Under 2025 färdigställdes och tillträdde bottenplanet av fastigheten till gymmet Fitness24Seven.



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.

Hållbarhet som affärsidé

Utgångspunkten för K2A:s hållbarhetsarbete är att hållbarhet driver långsiktig lönsamhet och lägre risk i ett bostadsbolag. Klimat- och energikostnader, tillgång till kapital, kommunala prioriteringar och hyresgästernas förväntningar präglar villkoren för fastighetsaffären.

Affärslogiken bakom K2A:s hållbarhetsarbete

Genom att integrera hållbarhet i styrning, investeringar och daglig drift kan K2A:

- Sänka livscykelkostnader via energieffektiv drift, smart styrning och robusta materialval.
- Minska risk genom klimatanpassning, leverantörskrav och kvalitetssäkrade data.
- Öka intäktspotential genom snabbare uthyrning, optimerade hyresnivåer och lägre omflyttning.
- Stärka kapitaltillgången genom grön finansiering.

Genom att integrera hållbarhetsarbetet i verksamheten säkerställs att detta inte blir ett sidospår. Styrelsen har det yttersta ansvaret, hållbarhetsutskottet bereder policyer, mål och rapportering, vd och ledningsgrupp driver genomförandet där slutliga ansvaret ligger i linjeorganisationen där affärsutveckling, projekt, förvaltning, marknad, ekonomi/finans säkerställer implementering i verksamheten. Därmed blir hållbarhet del av affärsprocesserna – från markanvisning och projektering till förvaltning, finansiering och rapportering.

K2A:s hållbarhetsmodell i praktiken

K2A:s modell spänner över hela värdekedjan och gör att förbättringar i ett led snabbt slår igenom i nästa:

- Utveckling och produktion – hållbarhetsanalyser och bedömning av klimatrisker vid utvärdering av byggbar mark, trästomme och industrialiserad produktion som sänker byggskedets klimatpåverkan, krav på underleverantörer vad gäller material och process, samt

miljöcertifierad nyproduktion med Svanen eller motsvarande miljömärkning.

- Förvaltning – uppkopplad, datadriven drift som minskar energibehovet och stabiliserar inneklimatet, egenproducerad solet eller annan förnybar el, klimatriskinventering och åtgärder för att förebygga klimatrisker.
- Social hållbarhet – kundnära förvaltning, förtursprogram där skötsamma studenter kan gå vidare och bli hyresgäster i det reguljära beståndet, gemensamhetsytor och boendetjänster som underlättar hållbara val.
- Finansiering och transparens – grön finansiering, grönt aktieramverk, GRESB-rapportering och redovisning enligt etablerade standarder som skapar transparens och underlättar för investerare att utvärdera K2A:s hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsarbetet i respektive led skapar direkta värden, inte bara på samhällsnivå utan även direkt för K2A som börsnoterat aktiebolag.

Lägre energiintensitet och färre driftstörningar förbättrar driftnettot och ger stabilare kassaflöden. Klimatanpassning, certifieringar och spårbara data minskar regulatorisk och teknisk risk, stärker värderingarna i transaktioner och förbättrar försäkringsförutsättningarna. Dokumenterad prestanda i form av tydliga ramverk och uppfyllnad av högt uppställda krav sänker analysrisk för långivare och investerare och skapar förutsättningar för grön finansiering med lägre kapitalkostnad. Låg klimatpåverkan i byggskedet och energieffektiv drift stärker möjligheterna till attraktiva markanvisningar i kommuner med ambitiösa hållbarhetsmål och bidrar till en tydlig varumärkesprofil gentemot hyresgästerna.

Prioriteringar och leveranser

2025	2026	2027
<ul style="list-style-type: none">▪ #1 bland noterade bostadsbolag i hållbarhetsrankningen GRESB Standing Investments Global.▪ Ny hållbarhetsstrategi och uppdaterade mål framtagna och implementerade.▪ Hållbarhetsutbildning genomförd för samtliga medarbetare i tjänst.▪ Miljöcertifiering av fler fastigheter i befintligt bestånd.▪ Förtursprogram införd som underlättar för studenter att ta steget in på reguljära bostadsmarknaden.	<ul style="list-style-type: none">▪ Återupptagande av miljömärkt nyproduktion med klimatsmarta material, låg energianvändning och solceller.▪ Klimatfärdplan uppdateras i linje med 2030-målet.▪ Finansiellt ramverk för gröna obligationer uppdateras; ny Second Opinion.▪ ISO 14001-certifierat miljöledningssystem tas i bruk.▪ Intern styrning och datadisciplin stärks, med kompletterande rapportering enligt EU-kommissionens rekommendationer.▪ Omcertifiering av fastigheter med utgående certifieringar och arbete för att fler fastigheter ska ligga i linje med EU-taxonomi.	<ul style="list-style-type: none">▪ Stärka färdplanen mot klimatpositivitet 2030 med uppföljning av utfall i nystartade projekt och ytterligare förbättrade produktionsmetoder för minskade utsläpp.▪ Utforska möjligheter kopplade till kolinlagring i takt med att regelverken (t.ex. CCRF) utvecklas – i enlighet med principen "reducera först, balansera sedan".

En bransch beroende av hållbarhet

Hållbarhetsrelaterade risker blir en allt viktigare faktor för fastighetssektorns långsiktiga värdeutveckling. Klimatförändringarna och de regulatoriska förändringar som kommer i deras spår påverkar såväl kapitalflöden som förutsättningarna för nyproduktion. Givet denna utveckling blir fastighetsbolagens förmåga att hantera och anpassa sig till snabbt materialiserande hållbarhetsrisker centralt för framtida robusthet och värdeskapande.

Påverkan från en värld i förändring

Forskningen kring de planetära gränserna visar att flera centrala ekologiska system — såsom klimat, biologisk mångfald och markanvändning — är under betydande omvandlingstryck. När dessa system utmanas ökar risken för tröskelleffekter, där förändringar blir självförstärkande och får snabbare och mer omfattande påverkan. För näringslivet innebär detta en växande osäkerhet kopplad till resursflöden, ekosystemtjänster och klimatrelaterade kostnader.

Denna utveckling innebär att hållbarhetsfrågor i ökande grad fungerar som strukturella affärsvillkor för företag

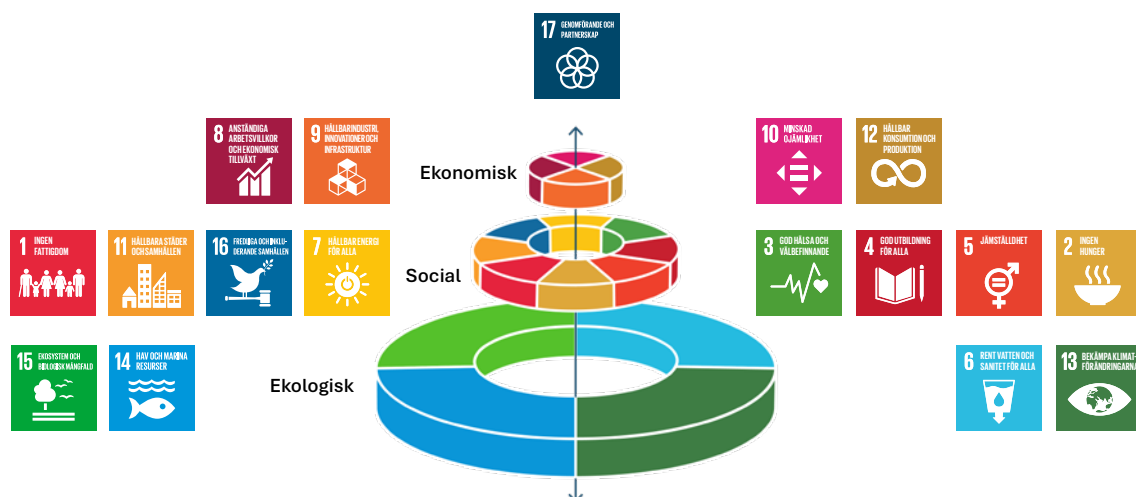
som verkar i kapitalintensiva, långsiktiga sektorer.

Fastighetssektorn är ofrånkomligen en sådan sektor, som både har stor klimatpåverkan och vars villkor i hög grad påverkas av klimatförändringarna.

Klimatförändringar skapar ökade fysiska risker i form av mer frekventa värmeböljor, skyfall, översvämningar och förändrade markförhållanden, faktorer som direkt kan påverka byggnaders funktion, livslängd och driftkostnader. Samtidigt driver den regulatoriska utvecklingen, bland annat genom Parisavtalets utsläppsramar och nationella mål om nettonollutsläpp, fram nya krav på både byggnader och verksamheter.

Agenda 2030 SDG-koppling

K2A:s arbete stödjer främst SDG 11 Hållbara städer och samhällen, SDG 7 Hållbar energi, SDG 12 Hållbar konsumtion/produktion och SDG 13 Bekämpa klimatförändringarna genom miljöcertifierad nyproduktion, energieffektiv förvaltning, cirkulära arbetssätt och kontinuerliga utsläppsminskningar.



Bildkälla: deglobalamalen.se

I flera större marknader, inklusive EU, skärps kraven på transparens och rapportering, vilket skapar tydligare förväntningar på hur företag redovisar utsläpp, energiprestanda och klimatrisker. Denna utveckling påverkar kapitalflöden globalt: investerare allokerar i högre grad kapital till verksamheter som kan dokumentera låg klimatpåverkan, robust styrning och anpassningsförmåga.

Utifrån ett samhällsperspektiv innebär ökad exponering mot klimatrelaterade risker att frågor som resiliens, energieffektivitet och resurshushållning blir centrala komponenter i hur företag bedöms av såväl tillsynsmyndigheter som långgivare.

Global och lokal hållbarhetsstyrning

Det globala hållbarhetsarbetet tar utgångspunkt i de 17 globala målen för hållbar utveckling som FN antog år 2015. Målen ska vara uppfyllda år 2030 och ingår i handlingsplanen Agenda 2030. Tillsammans med de globala målen fungerar Agenda 2030 som en övergripande ram för många av de policyriktningar som påverkar bygg- och fastighetssektorn. OECD-länder, inklusive Sverige, förväntas bidra till global måloppfyllelse genom nationell lagstiftning och utveckling av styrmedel som främjar minskade utsläpp, energieffektivisering och ansvarsfulla värdekedjor.

På EU-nivå finns mål om nettonollutsläpp till 2050, och Sverige har mål om att nå detta till 2045. Bygg- och anläggningssektorn har en branschgemensam färdplan mot klimatneutralitet, och ökade krav införs gradvis genom nationell lagstiftning, skärpta byggregler och utökad klimatrapportering. Dessa styrsignaler påverkar investeringsbeslut och prioriteringar i fastighetssektorn och skapar incitament för teknikskiften och innovation. Målet om hållbara städer och samhällen respektive målet om att bekämpa klimatförändringarna påverkar även den kommunala politiken, där hållbarhet i byggandet blir en allt viktigare faktor. Tre av de kommuner som av K2A bedöms tillhöra de mest attraktiva marknaderna för nybyggnation i Sverige – Stockholm, Uppsala och Lund – har alla antagit mål om att vara klimatneutrala eller klimatpositiva redan år 2030, vilket skapar direkta konsekvenser för bostadsbyggande och markanvisning. Eftersom bostadsplanering är ett kommunalt ansvarsområde och sektorn står för omfattande klimatutsläpp, är bostadsplaneringen ett särskilt viktigt verktyg för kommuner med höga klimatambitioner. Klimatprestanda och resursanvändning i nyproduktion är faktorer som kommuner allt oftare väger in vid tilldelning av mark.

EU:s hållbarhetsramverk – taxonomi, standarder och kapitalmarknad

EU driver utvecklingen mot en mer enhetlig och jämförbar hållbarhetsrapportering. EU:s hållbarhetsrapporteringsdirektiv CSRD och de nya europeiska rapporteringsstandarderna ESRS och VSME skapar ökad transparens kring europeiska bolags hållbarhetsarbete och förbättrar möjligheterna för jämförelse mellan bolag.

Under 2024 och 2025 har tidplanen förskjutits och färre bolag ser nu ut att omfattas av obligatorisk rapportering. När det gäller regelverk och incitament som ska underlätta gröna investeringar, fortsätter dock arbetet framåt.

På kapitalmarknadssidan definierar EU-taxonomin vad EU klassar som miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter, vilket har gjort den till ett centralt verktyg för att styra kapital till investeringar som bidrar till klimat- och miljömålen. För fastighetssektorn innebär detta utökade krav på energiprestanda, livscykelanalys och klimatriskhantering.

Som ett komplement till utsläppsminskningar presenterade EU-kommissionen i februari 2026 en ny standard för att skapa incitament för kolinlagring, inom unionens initiativ Carbon Removals and Carbon Farming (CRCF). Den uttalade ambitionen är att CRCF framåt även ska inkludera träbyggnader, vilket har potential att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för träbyggnation.

Ansvarsfull framtidssäkring med klimatanpassning av fastighetsbeståndet

K2A:s arbete med hållbarhetsrelaterade risker är integrerat i bolagets övergripande styrning och riskhanteringsprocesser. Arbetet omfattar såväl klimat- och miljörelaterade risker som sociala och affärsetiska risker och syftar till att säkerställa långsiktigt värdeskapande. Genom systematiska analyser av verksamhetens påverkan, externa omvärldsförändringar och intressentförväntningar identifieras risker som kan påverka bolagets finansiella ställning, operativa drift eller anseende. Detta är särskilt relevant i fastighetssektorn, där förändringar i klimat, energisystem och regelverk kan ha betydande konsekvenser för tillgångars värde och funktion över tid.

Se även avsnitt "Risker och riskhantering" i denna årsredovisning.

Utöver det bolagsövergripande risarbetet har K2A även genomfört fastighetsspecifika insatser för att identifiera nuvarande och framtida fysiska risker som följer av klimatförändringarna. Bedömningarna baseras på geografiska data, projektioner av framtida klimat och fastigheternas specifika egenskaper.

K2A:s klimatriskinventering avseende framtida klimatrisker är utförd enligt IPCC:s klimatscenario RCP 8.5¹. Ytterligare inventeringar görs löpande vartefter bolaget påbörjar ett projekt eller förvärvar nya fastigheter.

1) https://climate.ec.europa.eu/news-other-reads/news/eu-sets-worlds-first-voluntary-standard-permanent-carbon-removals-2026-02-03_en

Klimatriskinventering

K2A inventerar byggnader med avseende på följande klimatrisker:

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

Varje risk graderas enligt skalan: ingen risk, låg, medel och hög. Utifrån detta tas åtgärdsförslag fram som K2A integrerar i handlingsplaner för förvaltningens underhållsplan för respektive byggnad. Idag är processen genomförd för 95 procent av fastighetsvärdet i K2A:s portfölj av förvaltningsfastigheter.

K2A:s hus har förutsättningar för god inomhuskomfort och motstånd mot bland annat värmeböljor, översvämningar och skyfall. Med motståndskraftiga fastigheter och välmående kunder som trivs och bor kvar säkrar bolaget sina hyresintäkter över tid.

K2A – en grön investering

K2A arbetar långsiktigt för att säkerställa att den som investerar i bolaget – oavsett om det sker genom aktier eller finansiering på skuldsidan – kan vara trygg i att kapitalet styrs mot en verksamhet med konsekvent hög hållbarhetsnivå. Genom tydliga ramverk och extern granskning skapas förutsättningar för transparens, jämförbarhet och en enhetlig bedömning av bolagets hållbarhetsprestanda.

Världens första gröna aktie

K2A lanserade 2020, tillsammans med det ledande klimatforskningsinstitutet CICERO, världens första gröna aktieramverk. Syftet var att skapa en transparent och investerarvänlig struktur för att bedöma K2A:s hållbarhetsarbete i sin helhet. Till skillnad från gröna obligationer, som öronmärker kapital till specifika projekt, säkerställer den gröna aktien att kapital från aktiemarknaden allokeras till en verksamhet som genomgående uppfyller högt ställda miljö- och klimatkrav. Ramverket baseras på en helhetsbedömning av verksamhetens klimatpåverkan, resurseffektivitet, materialval, energiprestanda och styrning.

Initiativet väckte uppmärksamhet och bidrog till att Nasdaq senare utvecklade en egen modell för gröna aktier, Nasdaq Green Equity Designation. Sedan dess har World Federation of Exchanges (WFE), den globala branschorganisation som representerar reglerade börser och clearinghus världen över, presenterat WFE Green Equity Principles som ett sätt att skapa enhetliga standarder för hållbara investeringar. Sedan 2024 finns motsvarande märkningar även på börserna i Brasilien (B3) och Schweiz (SIX). London Stock Exchange har även initierat Green Economy Mark för att identifiera gröna noterade bolag.

Gränsvärdena i K2A:s ramverk för gröna aktier stipulerar att:

- 50 procent av bolagets intäkter ska härstamma från aktiviteter som är gröna enligt ramverkets kriterier.
- 50 procent av bolagets investeringar och driftskostnader ska allokeras till aktiviteter som är gröna enligt ramverkets kriterier.
- Mindre än fem procent av bolagets intäkter får härstamma från fossila bränslen.

Beräkningarna baseras på samtliga de fastigheter på vilka ramverket är applicerbart och som konsolideras i K2A:s räkenskaper. Uppföljningen av K2A:s gröna ramverk granskas separat av extern part och måluppfyllnaden för 2025 presenteras i denna hållbarhetsrapport. Detta ger investerare en tydlig och jämförbar bild av hur K2A:s verksamhet utvecklas i relation till bolagets klimatmål, miljöcertifieringar, utsläppsdata och långsiktiga hållbarhetsarbete. För 2025 klassades 80 procent av K2A:s intäktsströmmar och 66 procent av bolagets investeringar och driftskostnader som gröna. Se avsnittet "Grön finansiering" på sidan 88 för ytterligare information.

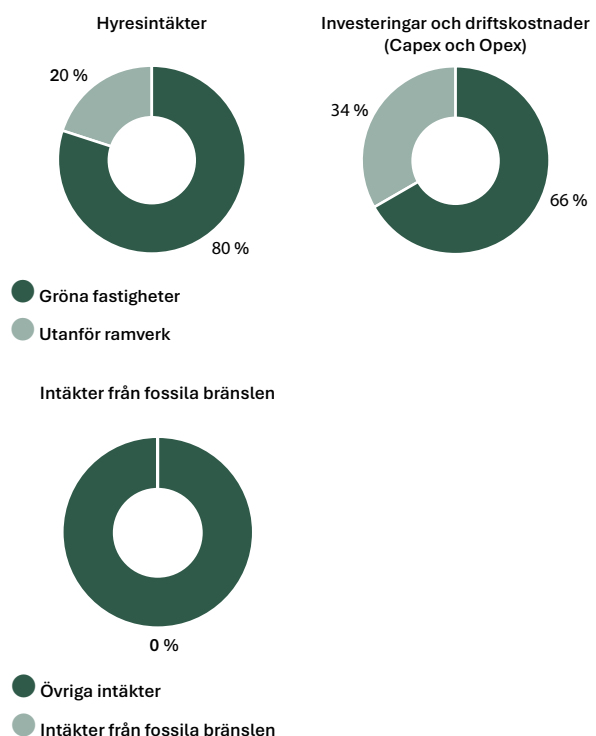
1) <https://www.edie.net/green-equitys-rapid-growth-is-an-encouraging-sign-for-green-finance/>

Ramverket bygger vidare på K2A:s strukturella styrkor: träbyggande med låg klimatpåverkan, industrialiserade processer, hög certifieringsgrad i nyproduktion, energi-effektiv fastighetsdrift och en transparent utsläppsredovisning enligt GHG-protokollet. Tillsammans ger detta K2A en tydlig profil på kapitalmarknaden som ett fastighetsbolag med både låg klimatrisk och potential att bidra till minskade utsläpp.

Den gröna aktien utgör därför en central del av K2A:s investererbjudande. Den ger kapitalmarknaden en helhetsbedömning av bolaget som inte bara speglar isolerade indikatorer, utan hela värdekedjan – från utveckling och byggproduktion till energianvändning, klimatanpassning och förvaltning.

K2A var bland de första bolagen att kvalificera sig för Nasdaq Green Equity Designation 2021. 2023 reviderade K2A sitt ramverk för gröna aktier och vävde då in Nasdaqs krav i sitt eget ramverk, samtidigt som bolaget behöll sina kriterier kopplade till materialval samt långtgående krav på energieffektivitet och miljöcertifiering. Från 2024 har K2A valt att avstå processen för att förlänga Nasdaq Green Equity Designation och prioriterar istället uppföljningen inom sitt eget gröna ramverk.

Grönt ramverk för aktier 2025



Gröna obligationer

K2A finansierar en betydande del av verksamheten genom gröna obligationer. Alla bolagets utestående obligationer är gröna, enligt bolagets gröna finansiella ramverk, som definierar vilka typer av investeringar som kan finansieras genom grönt kapital. Ramverket är baserat på internationella principer för gröna obligationer och omfattar bland annat nyproduktion av energieffektiva flerbostadshus i trä, installation av förnybar energi samt åtgärder som förbättrar energiprestanda och minskar utsläpp i befintligt bestånd.

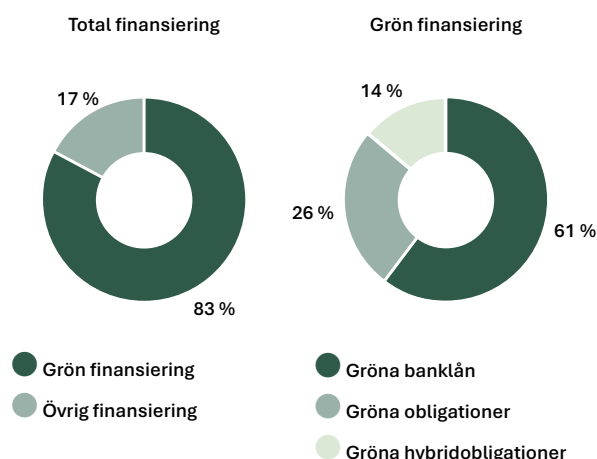
K2A var tidigt ute i utvecklingen av grön finansiering och erhöll redan 2018 Sveriges första gröna företagslån. Sedan dess har bolaget etablerat en stabil närvaro på den gröna obligationsmarknaden. Under 2025 emitterade K2A nya gröna obligationer om totalt 350 Mkr, och samtliga framtida emissioner planeras att ligga inom ramen för det gröna finansiella ramverket.

K2A:s gröna finansiella ramverk uppdateras under 2026 och i samband med det görs en särskild granskning av en oberoende part genom så kallad "Second Opinion", vilket säkerställer att kriterier och tillämpning håller hög kvalitet och ligger i linje med gällande standarder och marknadsförväntningar. En allokeringsrapport av medlen finns tillgänglig på sidan 88.

Gröna obligationer har blivit ett allt viktigare instrument på kapitalmarknaden, särskilt bland institutionella investerare med lång tidshorisont. För dessa aktörer är klimatrelaterade risker, energieffektivitet och taxonomiförenlighet centrala faktorer vid investeringsbeslut. I denna kontext utgör K2A:s profil – med låg klimatpåverkan från nyproduktion, hög certifieringsgrad och modern energiprestanda i beståndet – en tydlig konkurrensfördel.

Genom att knyta finansieringen till hållbarhetskriterier stärks även incitamenten för att utveckla metoder, processer och materialval som ytterligare reducerar klimatpåverkan. Det gröna finansiella ramverket fungerar därmed både som ett finansieringsverktyg och som styrmedel i bolagets hållbarhetsstrategi.

Grönt finansiellt ramverk 2025



Användning av emissionslikviden 2025



Hållbarhetsstyrning och rapportering

Hållbarhetsstyrning

K2A:s hållbarhetsstyrning är en integrerad del av bolagets övergripande styr- och ledningsstruktur. Styrelsen har det yttersta ansvaret för hållbarhetsfrågor och följer löpande utvecklingen genom ett särskilt hållbarhetsutskott. Utskottet säkerställer att bolagets rapportering och styrning uppfyller gällande regelverk och marknadens förväntningar samt bereder policyer, riktlinjer och beslutsunderlag som rör hållbarhet och affärsetik. Det ansvarar även för att följa upp och utveckla K2A:s hållbarhetsmål samt för att kvalitetssäkra metoder, processer och intern kontroll kopplad till den hållbarhetsrelaterade rapporteringen.

K2A:s vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet samt riskhantering och åtgärder relaterade till hållbarhet. K2A:s hållbarhetsarbete är organiserat inom avdelningen Fastighet och hållbarhet, som leds av vice vd.

Tillsammans skapar dessa funktioner en helhetsorienterad styrning där hållbarhetsfrågor hanteras konsekvent genom värdekedjan.

K2A:s hållbarhetsrapportering

K2A:s hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med GRI standards 2021 och GRI 1: Foundation

- **GRI – Global Reporting Initiative**
sida 42-47

K2A redovisar även hållbarhetsdata utifrån följande rapporteringsinitiativ:

- **GHG-protokollet (Green House Gas-protocol)**
sida 47
- **VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs)**
sida 48-49
- **EU-taxonomin**
sida 51-60
- **TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures**
sida 61-64

Styrande riktlinjer för hållbarhetsarbetet på K2A

Följande lagkrav, standarder, ramverk, riktlinjer och initiativ 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

Interna regelverk:

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

Interna finansieringsrelaterade ramverk:

- Grönt ramverk för aktie
- Grönt finansiellt ramverk

K2A:s rapportering och standarder

K2A:s hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med GRI och omfattar samma fastigheter som konsolideras i K2A:s räkenskaper. Därutöver redovisar bolaget sedan tidigare hållbarhetsdata utifrån etablerade internationella ramverk: GRI, TCFD, GHG-protokollet och EU-taxonomin. Dessa standarder är integrerade i företagets rapporteringsprocesser och säkerställer att informationen om bolagets utsläpp, energianvändning och klimatrisker är jämförbar, kvalitetssäkrad och uppdaterad.

EU:s nya standarder för rapportering

Tidplanen för EU:s direktiv rörande hållbarhetsrapportering CSRD och den tillhörande rapporteringsstandarden ESRS justerades under 2025. Riksdagen beslutade i slutet av året om ny lagstiftning som i allt väsentligt skjuter upp införandet för bolag av K2A:s storlek med minst två år.

Vidare har EU-parlamentet beslutat om nya tröskelvärden för att omfattas av CSRD, vilket innebär att K2A sannolikt inte kommer att omfattas av direktivet. Givet att K2A sedan 2018 rapporterat enligt den globala standarden GRI, som har stora likheter med ESRS, har K2A varit väl positionerat för att följa den ursprungliga tidplanen. Med hänsyn tagen till de uppdaterade reglerna har K2A beslutat att komplettera GRI-rapporteringen med den nya EU-standardens VSME, som är avsedd för företag som inte omfattas av lagstadgad hållbarhetsrapportering enligt ESRS. På så vis följer K2A den rekommendation från EU-kommissionen som är relevant för bolaget.




VSME är tematiskt harmoniserad med ESRS logik och i kombination med befintlig GRI-rapportering blir det också en logisk förberedelse för att ha möjlighet att ta steget över till ESRS om det skulle bedömas vara motiverat i framtiden. På kort och medellång sikt bedömer K2A att kombinationen av GRI och VSME är det som på bästa sätt svarar upp mot förväntningar från investerare och kreditgivare.

Kartläggning av klimatpåverkan

K2A kartlägger sin klimatpåverkan enligt GHG-protokollet och redovisar utsläpp i samtliga tre scope. Arbetet med att minska klimatpåverkan omfattar både direkta utsläpp från den egna verksamheten och indirekta utsläpp från inköpt energi och leverantörsledet. Kartläggningen uppdateras årligen och utgör en central del av bolagets måluppföljning och klimatstrategi.

Till följd av långsiktigt fokus på fossilfri energi och moderna, energieffektiva byggnader är K2A:s utsläpp från scope 1-2 låga jämfört med branschsnittet. Scope 3-utsläppen varierar med nyproduktionstakten, då materialproduktion och byggentreprenader utgör den största utsläppsposten i bolagets värdekedja. Under år med lägre byggproduktion minskar därför de totala utsläppen avsevärt, vilket gör att de största utsläppsposterna 2025 återfinns inom scope 2, där fjärrvärme och fastighetsel i befintliga hus tillsammans utgör den största delen av utsläppen. Den största utsläppsposten i scope 3 utgörs av utsläpp från samägda bolag. Se sida 47 i årsredovisningen för en detaljerad redovisning av K2A:s utsläpp av växthusgaser.

Indelning av utsläpp i GHG-protokollets olika scope

Scope 1	Scope 2	Scope 3
<p>Utsläpp från förbränning i egna fordon och processer i fastigheter.</p>  <p>Egna och leasade fordon. Egna värme-pannor. Utsläpp av köldmedia.</p>	<p>Utsläpp från köpt energi.</p>  <p>Fjärrvärme och fastighetsel.</p>	<p>Utsläpp från leverantörer och kunder, samt från inköpta varor och tjänster.</p>  <p>K2A:s pendlings- och tjänsteresor. Transporter till och från byggplatser. Byggmaterial, avfall, bränslen och energi-användning i fabriker och på byggplatser. Hyresgästernas användning av tjänster relaterade till bostaden eller lokalerna såsom egen el-användning och avfallsgenerering. Investeringar, inklusive andel av utsläpp i samägda bolag.</p>
<p>Direkta utsläpp från egna processer.</p>	<p>Indirekta utsläpp från egna processer, köpt energi.</p>	<p>Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan.</p>

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

I syfte att utveckla sin anpassningsförmåga och flexibilitet i en föränderlig omvärld, har K2A genomfört en väsentlighetsanalys som fångar upp bolagets intressenters förväntningar. Centrala intressentgrupper för K2A är bolagets kunder, leverantörer, medarbetare, långgivare, investerare, styrelse och ägare samt svenska kommuner.

Väsentlighetsanalysen är avsedd att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är mest betydelsefulla för K2A:s affär, intressenter och långsiktiga värdeskapande. Analysen baseras på dialoger med investerare, kommuner, hyresgäster och medarbetare, samt på externa ramverk och branschstandarder.

Intressentdialogen lyfte fram följande aspekter som de största finansiella riskerna:

- Energiförsörjning
- Resursflöden
- Resurseffektivitet
- Vattenanvändning
- Arbetsmiljövillkor

Intressegrupper	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 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
Långgivare	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

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

Av 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 (investorare, leverantörer, kunder)
3. Resursanvändning (medarbetare och ledningsgrupp, leverantörer, styrelse och ägare)
4. Bolagsstyrning och affärsetik (investorare, styrelse och ägare, långgivare)
5. Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan (leverantörer, styrelse och ägare, långgivare)
6. Samhällsengagemang (leverantörer, samhälle och kommuner)
7. Kundnöjdhet (kunder, medarbetare och ledningsgrupp, styrelse och ägare)
8. Arbetsmiljövillkor (investorare, leverantörer, långgivare)
9. Tillväxt och avkastning (investorare, 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, investorare)
13. Transparens (långgivare)
14. Kommunikation (medarbetare och ledningsgrupp, långgivare)
15. Service och kollektivtrafikhänsyn (kunder, samhälle och kommuner)
16. Utveckling av stadsdelar (investorare och kommuner)
17. Kompetensutveckling (medarbetare och ledningsgrupp, styrelse och ägare)
18. Balanserade kommersiella villkor och rimliga förutsättningar (leverantörer)

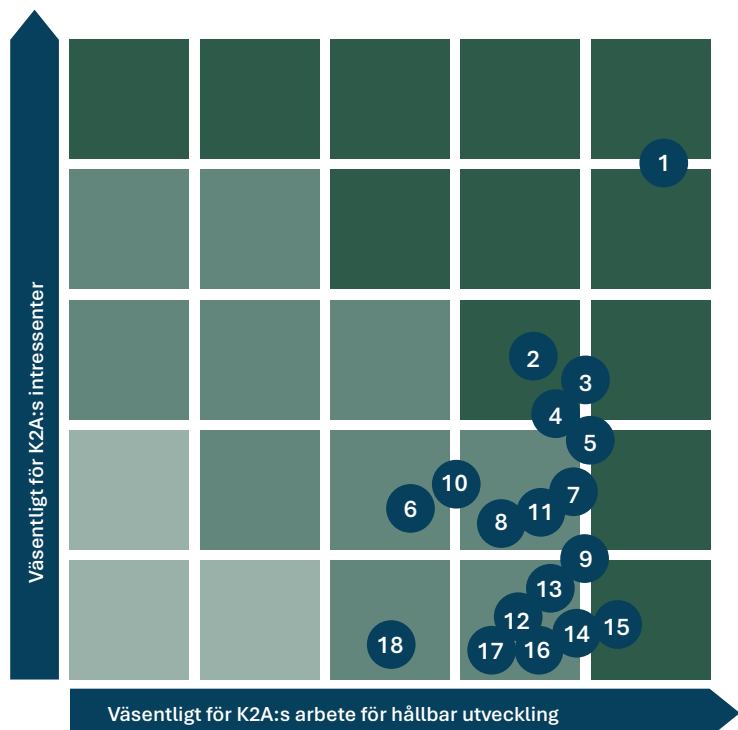
Väsentlighetsanalys

I väsentlighetsanalysen viktas K2A:s väsentliga hållbarhetsaspekter mot de aspekter som identifierats som viktiga för bolagets intressentgrupper och utgör en grund för hur bolagets utvecklingsinsatser prioriteras. Analysen visar att K2A:s väsentliga aspekter är i linje med de som identifierats hos intressentgrupperna.

Väsentlighetsanalysen har legat till grund för den översyn av strategi och hållbarhetsmål som K2A genomförde under 2025.

Koppling till GRI-standard

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



Hållbarhetsmål

K2A genomförde under 2025 en översyn av befintliga hållbarhetsmål för att säkerställa att bolagets arbetar mot målsättningar som är relevanta, i linje med bolagets affärsstrategi och vetenskapligt förankrade.

Arbetet baserades på en analys av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter, den väsentlighetsanalys som inkluderar bolagets viktigaste intressentgrupper, samt inriktningen för internationella initiativ som förväntas påverka inriktningen för framtida reglering och lagstiftning: FN:s globala mål, Parisavtalets utsläppsmål och EU-taxonomin.

K2A:s styrelse beslutade i november 2025 att bolaget ska ha följande hållbarhetsmål:

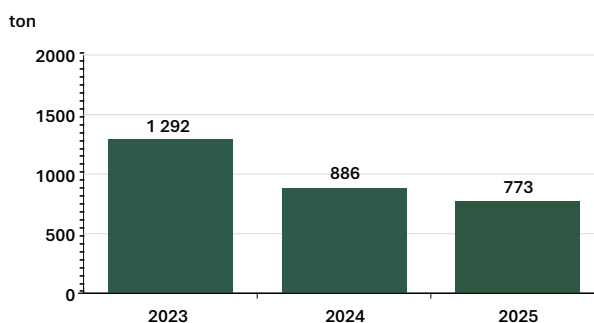
- K2A ska vara världens mest hållbara noterade bostadsbolag.
- Hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2030.
- 100 procent av K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara miljöcertifierade.

Målen är vägledande för att strukturera bolagets investeringsprioriteringar, byggprocesser, certifieringsarbete och klimat- och energiinsatser. Målen presenteras mer utförligt på efterföljande sidor.

Hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2030

De stora effekterna av klimatförändringarna på planet och samhälle, kombinerat med det faktum att bygg- och fastighetsbranschen står för stora utsläpp, gör att klimatet är den mest prioriterade hållbarhetsfrågan för K2A. Målet om klimatpositivitet 2030 utgår från K2A:s starka klimatprofil genom träbyggande, industrialiserade processer och energieffektiva fastigheter.

CO₂e-utsläpp, ton (scope 1–3)



Jämförbarheten påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd. Utsläppen för 2023 och 2024 har korrigerats med hänsyn till nya beräkningar för K2As JV-bolag.

K2A:s affärsmodell ger redan i dagsläget gynnsamma förutsättningar för låg klimatpåverkan över hela värdekedjan:

- Trästomme och industriellt byggande, som möjliggör låga utsläpp i byggskedet och dessutom innebär att byggnaderna lagrar kol.
- Effektiva transporter och resurssnåla processer genom standardiserad produktion.
- Energieffektiva byggnader. 80 procent av det befintliga beståndet är byggt från 2015 och framåt med hög energieffektivitet och låg energianvändning.
- Förnybara energikällor och egenproducerad el, vilket minskar utsläppen i driftskedet.

Affärsmodellen innebär att K2A inte behöver ställa om från en utsläppsintensiv värdekedja, utan kan skala upp åtgärder som redan bidrar till minskade utsläpp. Detta ger en strukturell konkurrensfördel gentemot bolag med äldre, mer energiintensiva bestånd eller byggsystem med högre klimatavtryck.

Arbetet med att nå klimatpositivitet 2030 bygger på en tydlig och stegvis strategi:

- Kartläggning och uppföljning av klimatpåverkan enligt GHG-protokollets scope-protokollets scope 1–3.
- Utsläppsminskningar i byggskedet genom val av byggsystem, material, energisystem, upphandlingskrav och logistikoptimering.
- Energieffektiv förvaltning, med förstärkt användning av digital styrning, energieffektiviseringsåtgärder och förnybar el.
- Ökad produktion av fastighetsnära förnybar energi.
- Fossilfria transporter i hela värdekedjan.
- Cirkularitet och livscykelperspektiv, för att undvika utsläpp vid rivning och ombyggnad.
- Branschsamverkan för att öka omställningstakten i värdekedjan.

Genom att fortsätta minska byggandets utsläpp kan K2A också vara en positiv kraft för de kommuner som har höga klimatambitioner och egna ambitiösa klimatmål, där K2A har möjlighet att skapa värde genom hållbar fastighetsutveckling. Stockholm, Uppsala och Lund har samtliga mål om att vara klimatneutrala eller klimatpositiva senast 2030. Eftersom bostadsplanering är ett kommunalt ansvarsområde och sektorn står för omfattande klimatutsläpp, sticker bostadsfrågan ut som ett område med särskilt stor påverkan på kommuners möjlighet att nå sina klimatmål.

Nuläge och möjlighet att nå målet

K2A:s utsläpp har de senaste åren sjunkit, delvis tack vare minskade utsläpp från fastighetsförvaltningen och förändrat fastighetsbestånd, men framför allt som en följd av utebliven nyproduktion.

Byggbranschen har generellt haft en låg produktionstakt de senaste åren, vilket K2A bedömer har påverkat branschens förmåga att utveckla nya, gröna lösningar negativt. När byggkonjunkturen förbättras tenderar konkurrensen om mark och kapital att driva fram lösningar som särskiljer

aktörer – exempelvis klimatoptimerade materialval, standardiserade processer och spårbar data. Den dynamiken skapar incitament för både leverantörer och investerare att skala upp gröna lösningar. Att K2A:s klimatmål omfattar hela värdekedjan innebär att bolaget är beroende av tillgängliga leverantörsalternativ med lågt klimatavtryck. K2A sammanvägda bedömning är att 2030 utgör en offensiv men realistisk tidshorisont för att nå målet om klimatpositivitet.

Science Based Targets initiative (SBTi)

K2A tillämpar SBTi som ramverk för att säkerställa att bolagets klimatmål är vetenskapligt baserade och bidrar till att bromsa klimatförändringarna i linje med Parisavtalet. Inom SBTi erkänns två måltyper: kortsiktiga utsläppsminskingsmål och nettonollmål. SBTi använder inte begreppet klimatpositiv i sin validering. Under slutet av 2025 ansökte K2A därför om att få sitt 2030-mål godkänt utifrån principen om nettonollmål och SBTi godkände K2A:s mål i mars 2026. Detta stärker jämförbarheten och tydliggör kopplingen mellan K2A:s klimatarbete och internationellt vedertagna kriterier.

Vad innebär klimatpositiv?

K2A definierar klimatpositivitet enligt etablerad internationell praxis, där ordningen ”reducera först – balansera sedan” är styrande. Definitionen utgår från definitionen för koldioxidneutralitet – eller klimatneutralitet – som innebär att en aktör, genom sin egen verksamhet och genom att tillskapa kolsänkor, har nettoutsläpp av växthusgaser som är noll. Klimatpositivitet uppnås genom att aktören tillskapar ytterligare kolsänkor eller kolinlagring så att verksamheten innebär ett positivt nettobidrag 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 uppfylla denna definition krävs att den uppfyller ISO 14021-standarden och därutöver balanserar sina utsläpp genom tillskapande av kolsänkor motsvarande minst 10 procent av det som kompenseras ned till nettonoll.

K2A:s mål om klimatpositivitet 2030 bygger på en kartläggning av verksamhetens ingående klimatpåverkan, utifrån vilken bolaget genom iterativa förbättringar ska minska sina utsläpp i scope 1-3 med tio procent till 2030. Därefter behöver utsläppsminskningen kompletteras med insatser för ytterligare klimatbalansering för att K2A:s värdekedja sammantaget ska bidra med ett positivt nettobidrag till klimatet.

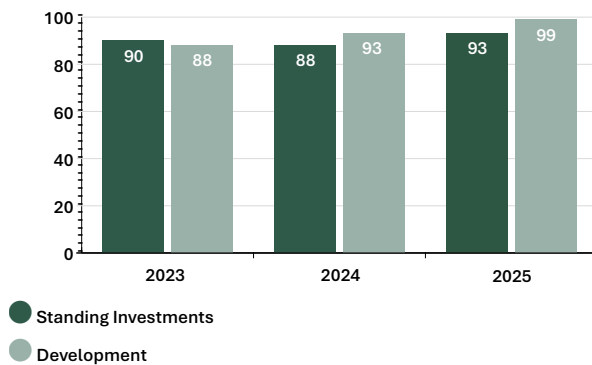


K2A ska vara världens mest hållbara noterade bostadsbolag

Enskilda hållbarhetsmått – som energiprestanda, utsläpp eller certifieringsgrad – är viktiga, men fångar bara delar av den helhet som avgör ett fastighetsbolags långsiktiga värdeskapande och riskprofil inom hållbarhetsområdet. Därför har K2A även målet om att övergripande vara det mest hållbara noterade bostadsbolaget, vilket skapar en drivkraft för att kontinuerligt utveckla bolagets processer för att ligga i framkant även när krav och förväntningar förändras.

GRESB Standing Investments/Development

K2A:s poängutveckling per år



K2A följer upp målet om att ligga i den absoluta världstoppens när det gäller hållbarhet genom GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark – som är den mest etablerade internationella hållbarhetsjämförelsen inom fastighetssektorn. GRESB arbetar utifrån ledorden “by the industry, for the industry” och används av omkring 150 institutionella och finansiella investerare, med sammanlagt 53 800 miljarder USD i förvaltad kapital, för att bedöma bolags styrning, klimatprestanda och långsiktiga riskprofil¹. Målet om att vara det högst rankade noterade bostadsbolaget innebär således att K2A åtar sig att leverera hög kvalitet i både processer och utfall, på ett sätt som är mätbart, jämförbart och externt validerat.

Under 2025 nådde K2A för första gången förstaplatsen inom kategorin “Standing Investments / Global” bland noterade bostadsbolag, ett resultat av ett flera år långt systematiskt förbättringsarbete som stärkt K2A:s affär på flera sätt. Benchmarken bedömer områden som energi- och resurseffektivitet, klimatriskhantering, miljöcertifieringar, datakvalitet, styrning och transparens – områden som alla är centrala för fastigheters värde, riskprofil och finansieringsförutsättningar. Ett högt resultat fungerar därmed som ett samlat bevis på att K2A:s arbetssätt håller hög kvalitet, och att bolaget har rutiner,

dataproduktion och uppföljning som klarar de krav som ställs av kapitalmarknaden.

Samtidigt bidrar GRESB-arbetet till samhälllig och miljömässig nytta. De indikatorer som premieras – till exempel energieffektivitet, utsläppsminskningar, certifieringar och klimatanpassning – är också de som minskar total klimatbelastning från den byggda miljön, stärker resiliens och förbättrar inomhusmiljön för boende. På så vis fungerar GRESB som en marknadsdriven katalysator för den omställning som krävs i sektorn, och bidrar samtidigt till att höja lägstanivån i hela branschen.

K2A arbetar med GRESB genom att integrera benchmarkens krav i ordinarie styrning och uppföljning. Arbetet omfattar utveckling av data- och rapporteringsrutiner, systematiskt arbete med energi och drift, fortsatt certifiering av beståndet och en tydlig struktur för mål, roller och uppföljning. Denna metodik bidrar både till stabila långsiktiga kassaflöden och till att säkerställa att fastigheterna står sig väl i transaktioner, finansiering och regulatoriska skiften.

Utmärkelsen Sector Leader tilldelas de organisationer med de högsta poängen inom respektive segment av hållbarhetsjämförelsen. 2025 utsågs K2A till Sector Leader bland noterade bostadsbolag globalt när det gäller befintligt fastighetsbestånd samt inom Europa när det gäller fastighetsutveckling.

Arbetet inom dessa områden skapar också tydlig samhälllig och miljömässig nytta.

För att skapa förutsägbarhet kring utfallet av K2A:s GRESB-rapportering integreras benchmarkens krav i ordinarie styrning och uppföljning.

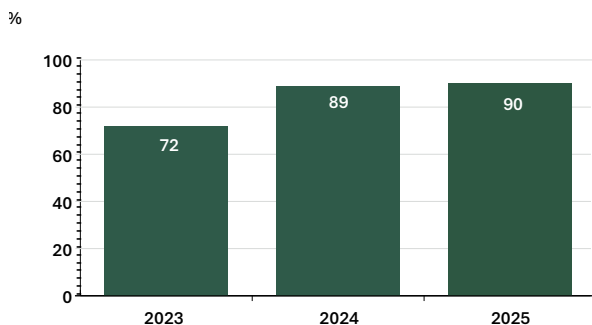


1) <https://www.gresb.com/satisfy-investors-and-take-control-of-your-esg-data-2/>

100 procent av K2A:s förvaltningsfastigheter ska vara miljöcertifierade

Miljöcertifieringar är en etablerad del av K2A:s kvalitetsarbete och målet är att samtliga befintliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras och att all nyproduktion certifieras enligt Svanen eller motsvarande. Certifieringarna utgör en tredjepartsverifierad standard för energi, innemiljö, material och drift, samt säkerställer att fastigheterna håller en konsekvent och dokumenterad nivå av miljöprestanda.

Andel miljöcertifierade fastigheter¹



1) Mätt som andel av K2A:s totala fastighetsvärde.

Under de senaste åren har certifieringarna haft avgörande betydelse för de försäljningar som K2A genomfört, då de har utgjort en kvalitetsstämpel, gett köpare ökad transparens och bevisat byggnadernas goda tekniska status och energieffektivitet.

Efterfrågan på miljöcertifierade bostäder är extra tydlig från investerare som arbetar med institutionellt kapital. För aktörer med långa investeringshorisonter blir fastigheter som är väl positionerade för kommande reglering och energipriser, ett effektivt sätt att tydligt minska riskprofilen i portföljen.

Utvecklingen på marknaden för gröna obligationer där investerare vill försäkra sig om att kapitalet allokeras till tillgångar som lever upp till etablerade hållbarhetskrav har vuxit och förstärker efterfrågan på certifierade byggnader.

Utöver transaktionsnyttan är certifieringar viktiga i finansiering. De fungerar som verifierbara bevis på robust miljöprestanda och är därför centrala komponenter i K2A:s ramverk för grön finansiering. Ett certifierat bestånd stärker därmed K2A:s förutsättningar i dialogen med både banker och obligationsmarknad.

Tydlig miljö- och samhällsnytta

Miljöcertifieringar bidrar till en lägre klimat- och miljöbelastning genom att säkerställa permanent låg energianvändning, bättre resurseffektivitet och striktare krav på material och avfall. För boende innebär detta en bättre innemiljö, god komfort och lägre driftskostnader.

På samhällsnivå bidrar certifierade byggnader till en mer resurseffektiv bostadssektor och till ett byggande som är bättre rustat för framtida klimatkrav. Certifieringarna skapar dessutom enhetliga kvalitetsnivåer, vilket gör sektorn mer transparent och höjer standarden i hela fastighetsbranschen.

Arbetsätt och uppföljning

K2A arbetar med en planerad certifierings- och omcertifieringsprocess för att säkerställa att fastigheterna över tid uppfyller aktuella krav. För fastigheter som förvärvats utan miljöcertifiering och är äldre än tre år certifierar K2A sina fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift och för nyproduktion enligt Svanen. Båda certifieringarna ställer krav på hur fastigheterna utformas och förvaltas ur ett livscykelperspektiv.

Certifieringarnas kriterier används samtidigt som stöd i förvaltningens arbete med driftoptimering, ventilation, energistyrning och tekniskt underhåll. Genom att integrera dessa rutiner i den löpande verksamheten säkerställer K2A både stabil prestanda och att beståndet står sig väl i transaktioner och i framtida reglering.

Under 2025 har arbetet fortsatt med miljöcertifiering av befintligt fastighetsbestånd samt förberedelse för de omcertifieringar som ska genomföras under 2026, då ett större antal fastigheter som certifierades under 2021 har certifieringar som löper ut under året. I slutet av 2025 var fastigheter motsvarande 90 procent av bolagets totala fastighetsvärde certifierade och ytterligare 10 procent var del av en pågående certifieringsprocess.

Hållbart bostadsbyggande

K2A:s bostadsproduktion utgår från en industrialiserad byggprocess i trä, med fokus på låg klimatpåverkan i byggskedet, hög energieffektivitet i drift och kontrollerad kvalitet genom standardiserade arbetssätt. Utgångspunkten är att varje nytt projekt ska bidra med innovationer som ger lägre utsläpp per kvadratmeter, bättre resursutnyttjande och stärkt biologisk mångfald i och kring byggplatsen, samtidigt som produktionen är förutsägbar, kostnadseffektiv och skalbar.

Hållbarhetstänket finns med redan vid planeringsstadiet. När K2A utvärderar potentiella projektlägen görs strukturerade hållbarhetsanalyser som inkluderar klimatriskbedömningar och förutsättningar för dagvattenhantering, grönstruktur och klimatanpassning. Resultaten integreras i tidiga beslut om projektval, volym, gestaltning och tekniska lösningar, vilket minskar risken för framtida driftstörningar och förseningar.

Trästomme som standard

Byggnation och renovering står för majoriteten av utsläppen från bygg- och fastighetsbranschen¹. Den fråga som har störst påverkan på dessa utsläpp är val av material. K2A bygger i svenskt, certifierat trä som huvudprincip. Trä har en väsentligt lägre klimatpåverkan än stål och betong – och innebär dessutom kolinlagring i byggnaden under livslängden. Det industriella upplägget minskar spill, transporter och byggtid, vilket ytterligare reducerar klimatavtryck och störningar i produktionskedet.

I de kompletterande delar där trä inte är tekniskt eller funktionellt möjligt är ambitionen att successivt öka andelen klimatförbättrade material, och att ersätta material med hög påverkan när likvärdig funktion kan uppnås med lägre klimatavtryck.

Ett träbaserat, standardiserat system ger också affärs-mässiga fördelar genom korta ledtider, hög repetitiv kvalitet och lägre processrisk. Det skapar bättre förutsägbarhet i projektkalkylen och stärker möjligheterna att leverera på kommunala hållbarhetskrav i markanvisningar, samtidigt som den långsiktiga driftprofilen blir mer konkurrenskraftig.

Resurseffektivitet och cirkularitet

Vid större ombyggnationer ställs tydliga krav på avfalls-sortering, återvinning och användning av material med låg klimatpåverkan. Förtillverkade volymelement och standardiserade detaljer minskar materialspill och effektiviserar logistik, vilket skapar förutsättningar för minskad resursanvändning. K2A:s byggprocess underlättar demontering och komponentåterbruk i ombyggnad eller vid framtida anpassningar. Bolaget strävar även efter att öka andelen återbrukade och återvinningsbara komponenter där säkerhet, funktion och ekonomi tillåter. Dokumentation och spårbarhet är bland de största

utmaningarna för återbruk inom byggbranschen och K2A lägger därför stor vikt vid att dokumentera materialflöden för att säkerställa möjligheter till återbruk i framtiden.

Installation av solceller på taken kompletterar den energieffektiva byggnaden med lokal, förnybar produktion som sänker det långsiktiga behovet av köpt el och minskar klimatpåverkan i driftskedet. Den lokala produktionen minskar den ekonomiska risken kopplad till fluktuerande elpriser: ju större andel el som täcks av egen produktion, desto lägre blir exponeringen mot marknadsprisernas kortsiktiga svängningar.

Val av klimatskal, installationer och styrstrategi dimensioneras för låg energiintensitet i drift och jämn inomhusklimatprestanda, vilket skapar byggnader med låg klimatpåverkan i driftskedet och lägre driftskostnader. Lärdomar från varje projekt förs in i standarder, kravtexter och inköpsprocesser. På så vis omsätts engångsförbättringar i bestående arbetssätt som skalar i kommande produktion.

Biologisk mångfald och platsanpassning

K2A arbetar utifrån principen att förutsättningarna för biologisk mångfald kring byggplatsen ska vara bättre efter

Framtidens bostäder byggs i trä

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

- Minskar CO₂-utsläppen under byggprocessen. Binder CO₂ under hela byggnadens livslängd.
- Möjliggör mer energieffektiva transporter då prefabricerade bostadsvolymer 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.

1) <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/>

genomfört byggprojekt än när bolaget fick kontroll över fastigheten. Inför produktion integreras därför naturvärdes- och dagvattenperspektiv i planeringen. K2A:s produktionsmetod med träbaserat byggande och prefabricerade volymelement medför betydligt mindre påverkan på mark, klimat och ekosystem jämfört än konventionellt byggande med betong och stål. Tack vare detta kan bolaget ofta bevara befintlig vegetation och vuxna träd på platsen, vilket kompletteras med gårds- och takmiljöer som utformas för hög växtdiversitet över säsong.

På tomterna är gröna gårdar och tak, insekts- och fågelhabitat (t.ex. holkar), genomtänkta växtval och planteringar, samt lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten som minskar belastningen på omgivande system, några återkommande åtgärder som bidrar till att förbättra den lokala biologiska mångfalden på platsen. Gestaltningen tar även höjd för värmeböljor och skyfall, med skuggning, svalkande grönytor, robust dagvattenhantering och materialval som tål fukt och intensiva nederbördshändelser. Det stärker både boendemiljö, driftsäkerhet och långsiktigt värde.

Ingen av K2A:s fastigheter är uppförda i områden med särskilt känsliga naturvärden eller utsatt biologisk mångfald. Se sidan 48 för mer information.

K2A mäter utsläppen i hela sin värdekedja, utifrån målet om klimatpositivitet 2030 (se sida 30). Det innebär att leverantörer förväntas kunna påvisa klimatprestanda och kvalitetssäkring i leveranser. I upphandlingar ställs krav på material, energi, cirkularitet och biodiversitet.

K2A miljöcertifierar sin nyproduktion med Svanen eller likvärdig certifiering. Arbetet med miljöcertifieringar beskrivs utförligare på sida 33.

Samhällelig och miljömässig nytta som stärker affären

K2A:s produktionsmodell bidrar till lägre utsläpp i byggskedet, lägre energi i drift och ökad robusthet mot klimatrelaterade påfrestningar. För kommunerna innebär det att bostadsförsörjning kan ske med lägre klimatbelastning och effektiv markanvändning, vilket stödjer lokala klimatmål. För boende innebär det god innemiljö och stabila driftkostnader. För investerare och kreditgivare ger den standardiserade, verifierbara produktionen en tydligare risk-/värdeprofil, med mätbar prestanda som underlag i kapitalmarknadsdialoger.

Hållbarhet i leverantörskedjan

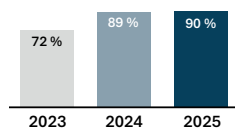
K2A:s leverantörskod, som bolagets leverantörer åtar sig att följa när de tecknar avtal, bygger på FN Global Compacts principer. Leverantörskoden blir ett sätt för K2A att ta ansvar genom att ställa krav med koppling till hållbarhet. Det bidrar till efterlevnad av internationella principer om hållbart företagande, men också till hantering av risker inom värdekedjan. Leverantörskoden linjerar med ISO 26000:s sju principer, som avser mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion. Denna kravställning sker både vid upphandling av nya leverantörer samt vid förnyelse av avtal. K2A eftersträvar nära och långsiktiga samarbeten med sina affärspartners för att tillsammans främja hållbarhet genom hela värdekedjan. Under 2025 har K2A fortsatt sitt arbete med leverantörsuppföljning, för att säkerställa efterlevnad av uppförandekoden och identifiera risker kopplade till möjligheten att uppfylla FN Global Compacts tio principer eller till biologisk mångfald.

Hållbar bostadsförvaltning

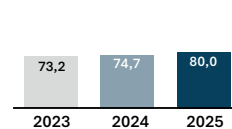
En hållbar bostadsförvaltning handlar lika mycket om att minska energianvändning och utsläpp som att höja boendekvalitet och trygghet. K2A arbetar aktivt med båda hållbarhetsaspekterna för att minska både klimatpåverkan och kostnader samt öka kundnöjdheten och på så vis skapa positiva effekter i form av minskad omflyttning, kortare uthyrningstid och stabilare driftnetton. Miljöcertifieringar, digitaliserad drift och mobilitetslösningar ger mätbara mervärden för kunder, samhälle och ägare – över hela livscykeln.

Resultatuppföljning

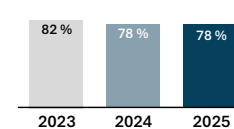
Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 90 procent, mätt som andel av K2A:s totala fastighetsvärde.



Den relativa energianvändningen¹ uppgick under 2025 till 80,0 mätt i kWh/ kvm A_{temp} .



Kundnöjdheten (Serviceindex) under 2025 uppgick till 78 procent.



1) Jämförbarheten påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd. För jämförbart bestånd har energianvändningen per kvm minskat med 7,0 procent under perioden.

Hållbar bostadsmarknad

K2A erbjuder hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter på marknader med hög tillväxt och efterfrågan. På många orter – inte minst i universitets- och högskolestäder – råder brist på hyresrätter. Genom yteffektiva bostäder i attraktiva lägen till rimlig hyra möter K2A ett tydligt behov och bidrar till en hållbar och inkluderande bostadsmarknad. Affärsmässigt innebär detta snabbare uthyrning, lägre omflyttning och stabilare kassaflöden över tid.

Behovet av studentbostäder, som motor för kompetensförsörjning och regional konkurrenskraft, är stort i många delar av landet och K2A:s studentbostäder fyller en samhällskritisk funktion genom att öka tillgången på ändamålsenliga bostäder i direkt anslutning till universitet och högskolor. Efterfrågan på studentbostäder är inte bara marknadsdriven; den är uttryckligt politiskt prioriterad på såväl nationell som kommunal nivå eftersom tillgången till ändamålsenliga bostäder bedöms vara en förutsättning för utbildningskapacitet, rörlighet och kompetensförsörjning. Kommuner med universitet och högskolor lyfter återkommande studentbostäder i sina översiktsplaner och markanvisningar.

Minskad energianvändning

En central utmaning för branschen är att långsiktigt säkra fastigheters hållbarhetsprestanda. K2A arbetar systematiskt med klimatpåverkan, energianvändning och utemiljöer i förvaltningsbeståndet för att byggnaderna ska ha hög prestanda – nu och framåt.

K2A arbetar kontinuerligt med uppföljning, drift-optimering och smart styrning för att minska energianvändningen och använda energi mer effektivt. Det digitaliserade beståndet möjliggör realtidskontroll av energi via fjärrstyrd värme, ventilation och el, vilket gör att avvikelser kan åtgärdas snabbt och driften justeras efter väder. Under 2025 har K2A fortsatt att automatisera driften genom AI styrning av värmesystem, vilket bidragit till lägre energiintensitet, jämnare inneklimat och lägre kostnad per kvm – en direkt förbättring av driftnettot. Energinvändningen per kvadratmeter har minskat med sju procent i jämförbart bestånd under åren 2023-2025.

Det löpande energieffektiviseringsarbetet ökar samtidigt andelen ekonomiska aktiviteter som klassas gröna enligt EU-taxonomin och stärker förutsättningarna för grön finansiering.

Förnybar el och energimix

För att få en så stor andel förnybar energi som möjligt i sin energimix producerar K2A egen solex och arbetar även med batterilagring. K2A producerade 346 MWh el via solceller under 2025 (motsvarande 11 procent av fastighetselen, eller elanvändningen för nästan 400 genomsnittliga K2A-bostäder).

Att den producerade solexen är lägre än 2024 beror på att K2A i oktober 2024 frånträdde 19 fastigheter till JV-bolaget Arborem, där K2A har 60 procent ägarandel. Sedan dess konsolideras dessa fastigheter inte i K2A-koncernen, vilket gör att solex på dessa fastigheter inte ingår i K2A:s redovisning.



I det natursköna området Fredriksberg i Västerås ligger K2A:s 62 hyresbostäder, färdigställda under första kvartalet 2024. Fastigheten gränsar till skog och rustade skogsstigar och ligger endast 3,5 kilometer från Västerås Centrum. Projektet är uppfört i svenskt certifierat trä och miljöcertifierat enligt Svanen.

Certifierad hållbarhet

När K2A förvärvar äldre befintliga byggnader är utgångspunkten att byggnaderna ska vara miljöcertifierade, eller att det ska vara möjligt att förbättra byggnadernas hållbarhetsprestanda så att de ska kunna miljöcertifieras. K2A genomför energieffektiviserande åtgärder som injustering och adaptiv värmestyrning, samt tillskapar fastighetsnära förnybar energiproduktion genom solceller. Under 2025 har arbetet fortsatt med miljöcertifiering av fastighetsbeståndet enligt Svanen och Miljöbyggnad iDrift. För fastigheter som förvärvats utan miljöcertifiering och är äldre än tre år certifierar K2A sina fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift och för nyproduktion enligt Svanen. Mer om vårt arbete med miljöcertifieringar finns att läsa på sida 33.

Som del av arbetet med biologisk mångfald ses grönytor och ekosystemtjänster löpande över; mer grönstruktur förbättrar dagvattenhantering vid skyfall, stärker lokala ekosystem och höjer boendekvaliteten – vilket i sin tur påverkar värdering, risk och transaktionsbarhet positivt.

Hyresgästers möjlighet att leva hållbart

För många studenter och unga är bostaden hos K2A det första egna boendet. Som fastighetsägare och förvaltare har K2A en möjlighet att lägga grunden för hållbara beteenden genom att underlätta en hållbar livsstil. K2A erbjuder exempelvis elbilspool och cykelpool, elgrillar på innergårdarna, digitala nycklar och kylboxar för att leverera matkassar. Samtliga fastigheter har miljörum med goda sorteringsmöjligheter som bidrar till ökad återvinning av olika typer av material. 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.

Alla K2A:s hyreskontrakt innehåller även en grön hyresbilaga – där fastighetsägarens ansvar för hållbarhetsarbetet framgår, men även förväntningarna på de boende avseende bland annat resursförbrukning, källsortering och transporter. En bra dialog kring det gemensamma ansvaret för att ta hand om fastigheten bidrar till minskat slitage och en högre trivsel bland hyresgästerna.

På flera av de orter där K2A förvaltar bostäder – Lund, Stockholm, Västerås, Karlstad, Gävle, Umeå och Örebro – erbjuds hyresgästerna bilpooler med elbilar enligt det egna konceptet BoBil. BoBil 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 parkeringsplatser minskar, vilket ofta frigör mark för att bygga fler bostäder som genererar ökade hyresintäkter. För att uppmuntra kunder hos K2A att välja hållbara transportsätt som gång, cykel och kollektivtrafik har entréer utrustats med digitala anslagstavlor som bland annat visar resplaner och tidtabeller för närmaste kollektivtrafikpunkt. I samtliga K2A-bostäder har kunderna tillgång till cykelparkeringar och i de flesta av bolagets nyproducerade bostadshus finns sådana både inomhus och utomhus. I vissa fastigheter finns även vallbodrar och cykelverkstäder för enklare underhåll.

Kundnöjdhet och trivsel

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. För att kunna bibehålla välfungerande kundrelationer under längre tid introducerade K2A under 2025 ett förtursprogram, där den som bott hos K2A under studietiden erbjuds en möjlighet att flytta vidare till en hyresbostad inom K2A:s bestånd under det första halvåret efter avslutade studier. För att kunna nyttja förturen krävs att studenten har varit en skotsam hyresgäst samt bott kvar hos K2A fram till avslutade studier. Förtursprogrammet blir även en del av K2A:s sociala hållbarhetsarbete och ett sätt att underlätta för unga i Sverige – som ofta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden – att ta det första steget in på vuxen-världens bostadsmarknad.

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 utemiljöer där alla kunder är välkomna och känner sig trygga. Därför läggs stor vikt vid utformningen av ytor mellan husen, exempelvis genom att anlägga lekplatser eller gemensamma uteplatser och samlingslokaler där kunder kan mötas och umgås. I vissa fastigheter finns inslag av samhällsfastigheter såsom LSS-boenden, förskolor och serviceboenden. Att människor med olika levnadsmönster bor tillsammans i samma kvarter är positivt för tryggheten då människor rör sig i området olika tider på dygnet. Baserat på denna insikt har K2A tagit fram

ett koncept för de egenutvecklade fastigheterna som kallas 24-timmarskvarter. Trygga och attraktiva bostadsområden leder också till snabbare uthyrning och färre omflyttningar, vilket bidrar till ökad lönsamhet.

Utöver utformningen av de fysiska miljöerna anordnar K2A olika aktiviteter för kunderna och har ett nära samarbete med studentkåren på ett flertal av de orter bolaget verkar. Nöjda kunder är en förutsättning för K2A:s framgång. Ett viktigt mål för K2A är därför att ha en kundnöjdhet över branschgenomsnittet. K2A följer detta genom att mäta Serviceindex, som är ett specifikt index för fastighetsbranschen. Under 2025 blev K2A:s resultat 78 procent, medan genomsnittet låg på 83 procent. En tydlig effekt som går att notera i undersökningen är att egen personal på orterna är en framgångsfaktor för ökad kundnöjdhet. Det skapar förutsättningar för långvariga kundrelationer och minimerar omflyttningar. En kundnära förvaltning är viktig för att K2A ska kunna leverera bra och snabb service.

Ett annat standardkoncept för kunder hos K2A är fri tillgång till elgrillar på innergårdarna – ett uppskattat inslag. På många fastigheter tillhandahåller K2A studentcaféer där studenterna kan träffas och studera tillsammans eller "felleshus", samvarolokaler med kök som hyresgästerna kan boka för egna sammankomster. Bolaget anlitar även studenter på plats som ansvarar för att öppna, stänga och hålla studentcaféerna i ordning. I Sundsvall driver K2A ett trygghetsboende för äldre med generösa ytor för socialt umgänge samt en trygghetsvård som anordnar gemensamma aktiviteter.



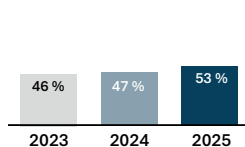
I maj 2025 anordnades en femårsfest för Vega Park, då det var fem år sedan den sista etappen färdigställdes. Jubileet firades tillsammans med hyresgästerna i området och blev en mycket uppskattad eftermiddag fylld av livemusik, ponnyridning, hoppborgar, popcorn och härlig stämning för både stora och små.

Hållbar arbetsplats

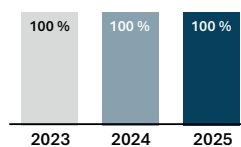
K2A är ett ungt företag och en inkluderande arbetsplats där medarbetarna känner engagemang och stolthet. K2A erbjuder en inspirerande, jämlik och inkluderande arbetsmiljö med en företagskultur där medarbetarna trivs, utvecklas och har möjlighet att utnyttja sin fulla potential. Företagskulturen präglas av K2A:s kärnvärden – kundfokus, nytänkande och långsiktighet.

Resultatuppföljning

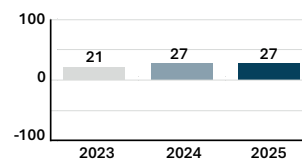
Andel anställda som anger minst 9 av 10 när det gäller sannolikheten att de skulle rekommendera K2A som arbetsgivare.



Andel nyanställda som genomgått utbildning gällande K2A:s uppförandekod.



Employee Net Promotor Score, eNPS, mäter hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till andra. Resultatet +27 motsvarar "mycket bra" enligt eNPS:s skala.



K2A som arbetsplats

K2A är ett entreprenöriellt bolag som präglas av högt tempo och snabba beslutsprocesser. Företagskulturen bygger på kärnvärdena kundfokus, nytänkande och långsiktighet. K2A:s kärnvärden, tillsammans med styrdokument som hållbarhetspolicy, personalpolicy, jämlikhetspolicy och uppförandekod är vägledande. I en liten organisation som K2A 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 uppmanas att våga tänka nytt och innovativt för att på ett lösningsorienterat sätt bidra till att utveckla verksamheten och skapa värde för bolagets intressenter. Det är avgörande att medarbetarnas kompetens motsvarar verksamhetens behov för att möta marknadens utmaningar. För samtliga medarbetare sker utbildningar löpande i enlighet med medarbetarens utvecklingsplan och baserat på behov. K2A ska fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare som kan locka och behålla motiverade och kompetenta medarbetare. För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarsamtal, där individuella önskemål och behov av vidare kompetensutveckling kartläggs. Under 2025 genomfördes en ny medarbetarundersökning som stärkte bilden av K2A som ett bolag där medarbetare trivs och är stolta att arbeta.

Välmående medarbetare

K2A har ett strukturerat program för att säkerställa en trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö. Arbetet leds av en förbättringsgrupp som kontinuerligt arbetar med både den psykosociala och fysiska arbetsmiljön. Förbättringsgruppen ansvarar för såväl utvärdering och målsättning som genomförande av förbättringsåtgärder och uppföljning av insatser som främjar medarbetarnas hälsa och välbefinnande.

En viktig del av detta arbete är de årliga medarbetarsamtalen, där arbetsmiljön följs upp och medarbetarnas behov och upplevelser fångas upp. Resultaten ligger sedan till grund för kommande års prioriteringar och handlingsplaner, vilket säkerställer att förbättringar genomförs utifrån faktiska behov.

För att stärka medarbetarnas välmående erbjuder K2A flera hälsofrämjande insatser, såsom friskvårdsbidrag och privat sjukvårdsförsäkring. Gemensamma träningsmöjligheter erbjuds genom exempelvis löpargrupper och idrottsinslag i samband med gemensamma sociala aktiviteter. Till medarbetare som är föräldralediga med barn under tre år och har rätt till föräldrapenning erbjuder K2A föräldralön som en intäktsförstärkning utöver ersättningen från Försäkringskassan.

Utöver detta arrangeras regelbundet gemensamma sociala aktiviteter som stärker sammanhållningen och bidrar till en positiv och trivsamt kultur där upplutningen vanligtvis är mycket hög.

I Förbättringsgruppen ingår även arbetsplatsens skyddsombud, vilket bidrar till ett strukturerat och transparent arbetssätt. Gruppen genomför en årlig utvärdering av arbetsmiljön och uppföljning av handlingsplanerna i linje med arbetsmiljölagens krav.

Precis som K2A:s bostäder ofta kan vara första steget in på bostadsmarknaden för unga personer, strävar bolaget efter att erbjuda unga med hög ambitionsnivå inom fastighetsbranschen vägar in i yrkeslivet. K2A tar därför regelbundet emot praktikanter och sommarjobbare varav flera erbjudits anställning och idag arbetar inom bolaget.

Genom att kombinera behovsbedömningar, tydliga mål, kontinuerlig uppföljning och konkreta hälso- och välbefinnandeinsatser skapar K2A en arbetsplats som stödjer medarbetarnas hälsa, engagemang och långsiktiga välbefinnande.

Hållbarhetsengagemang

K2A:s hållbarhetsarbete har även en positiv effekt på arbetsplatsens attraktionskraft. I bolagets medarbetarundersökning svarade en klar majoritet att organisationens miljöprofil och engagemang i hållbarhetsfrågor har en

positiv påverkan på deras uppfattning om arbetsplatsen. Alla medarbetare har personliga hållbarhetsmål, som är kopplade till verksamhetens övergripande ambitioner och har direkt påverkan på den individuella löneutvecklingen. För att säkerställa kontinuerlig utveckling arrangeras även interna utbildningar inom hållbarhetsområdet, för att varje medarbetare ska få kunskap, förutsättningar och motivation att bidra i det dagliga arbetet.

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 jämlikhetspolicy och uppförandekod. K2A har en process för att hantera incidenter eller brott mot interna riktlinjer. Inga incidenter rapporterades under 2025 (0).

K2A:s förbättringsgrupp ansvarar för att driva och utveckla arbetet rörande mångfald och jämlikhet, samt säkerställa att bolaget arbetar i enlighet med uppsatta riktlinjer och policyer.

I K2A:s leverantörspolicy ställs krav på att leverantörer



Under våren 2025 nådde K2A en betydande milstolpe – 200 000 personer i K2A:s bostadskö. En stark prestation som möjliggjorts genom ett engagerat arbete av K2A:s medarbetare. Varje dag verkar de för att skapa trygga och trivsamma hem för de som bor hos K2A – hem som håller över tid och som byggs och förvaltas med omtanke om både människa och miljö.

och underentreprenörer tar motsvarande ansvar i sina organisationer. Vid tecknande av avtal åtar sig samtliga leverantörer att följa K2A:s leverantörspolicy.

K2A eftersträvar en jämn könsfördelning bland såväl bolagets anställda som i dess ledningsgrupp, vilket innebär minst 40 procent kvinnor och minst 40 procent män. 2025 var andelen kvinnor 35 procent bland bolagets anställda och 18 procent i ledningsgruppen. Koncernen har en jämställdhetsplan till stöd för arbetet med att främja lika villkor på arbetsplatsen.

Uppförandekod och nolltolerans mot korruption

K2A:s företagskultur grundas på förtroende och affärs-
mässighet. Grundläggande för detta är att följa gällande lagar och regelverk, men K2A:s uppförandekod ställer också höga krav 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 globala målen i FN:s Agenda 2030.

Visselblåsarfunktion

K2A har en policy och rutin för visseblåsning som kan användas vid misstanke om brott mot K2A:s uppförandekod eller mot gällande lagstiftning. Utbildning kring uppförandekoden och visseblåsarsystemet ingår som en del i introduktionsprogrammet för alla nyanställda. Under 2025 genomgick samtliga nyanställda sådan utbildning. Visselblåsarfunktionen hanteras av en extern part som säkerställer visseblåsarens anonymitet och bedömer huruvida det rör sig om en kvalificerad anmälan eller inte. Anmälningarna ska hanteras och utredas skyndsamt och effektivt. För att en anmälan ska ses som kvalificerad ska den röra en individ i företagsledande eller nyckelställning inom K2A samt avse en allvarlig oegentlighet inom bolaget. Under 2025 inkom inga kvalificerade anmälningar om

överträdelser, oegentligheter eller något annat som strider mot K2A:s kärnvärden eller uppförandekod, eller mot gällande lagstiftning.

Organisation och medarbetare

K2A:s verksamhet organiseras i områdena Affärsutveckling, Projekt samt Fastighet & hållbarhet och de koncern-gemensamma funktionerna Ekonomi och Kommunikation/IR vid huvudkontoret i Stockholm.

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 Global Compacts tio principer samt linjerar med ISO 26000:s sju principer, som avser 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 affärspartners för att tillsammans främja hållbarhet genom hela värdekedjan. Under 2025 har K2A fortsatt sitt arbete med leverantörsuppföljning, för att säkerställa efterlevnad av uppförandekoden och identifiera risker kopplade till möjligheten att uppfylla FN Global Compacts tio principer eller till biologisk mångfald.

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.

GRI-index

K2A:s hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI standards 2021 och GRI 1: Foundation, med rapporteringsperiod från den 1 januari till 31 december 2025.

K2A:s styrelse är det högsta styrande organet och även ansvarig för informationen i hållbarhetsrapporten. För mer information, se sida 100.

GRI 2	Organisationen och redovisningsprinciper	Sida
2-1	Organisationsdetaljer	Omslag, 98-100
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	100
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	Omslag, 100
2-4	"Reviderad" information	30, 47
2-5	Extern försäkran	65-66
	Organisationen och redovisningsprinciper	
GRI 2	Aktiviteter och anställda	Sida
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	14-15, 22, 34-41, 57
2-7	Medarbetare	39-41, 45-49, 98
2-8	Medarbetare som inte är anställda	45
GRI 2	Styrning	Sida
2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	91-92, 96
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	91-92
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	91-92, 96
2-12	Högsta styrande organets roll med översyn och hantering av påverkan	25, 101, 91-92
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	19, 25-26
2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapportering	19, 25-26
2-15	Intressekonflikter	91-92, 96, 109-110
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	19, 25-26, 41
2-17	Den samlade vetenskapen hos det högsta styrande organet	19, 25-26, 39
2-18	Prestationsutvärdering av högsta styrande organet	94
2-19	Ersättningspolicy	109-110
2-20	Process för att fastslå ersättningar	110
2-21	Årlig total kompensationsgrad	110
GRI 2	Strategi, policies och praxis	Sida
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	9-10
2-23	Riktlinjer och policyåtaganden	25, 40-41, 105
2-24	Förankring av policyåtaganden	25, 35, 100
2-25	Processer för att avhjälpa negativa effekter	34-41
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av oegentligheter (visseblåsarfunktion)	41
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	25-41, 48
2-28	Medlemskap i organisationer	25
2-29	Tillvägagångssätt för intresseengagemang	27-28
2-30	Kollektivavtal	45
GRI 3	Väsentliga frågor	Sida
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	27-28
3-2	Lista på väsentliga frågor	27-28
3-3	Hantering av väsentliga frågor	19, 25, 27-30
40-42		
GRI 201	Ekonomisk utveckling	Sida
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	111, 115-116
201-2	Finansiell påverkan, risker och möjligheter till följd av klimatpåverkan	61,64
201-3	Omfattning av organisationens förmånsbestämda åtaganden	128
201-4	Ekonomiskt bidrag	146
GRI 205	Anti-korruption	Sida
205-2	Kommunikation och utbildning i antikorrupsionspolicies och rutiner	41
205-3	Antal fall av korruption	41

GRI 301		Material	Sida
301-1		Materialanvändning	45
GRI 302		Energi	Sida
302-1		Organisationens energianvändning	16, 36, 45-46
302-3		Energiintensitet byggnader	16, 36, 45-46
302-4		Minskad energianvändning	36, 45-46
GRI 303		Vatten	Sida
303-3		Vattentag	45, 49
GRI 305		Utsläpp	Sida
E.i.1		Utsläpp av växthusgaser från byggnader	30, 47
305-1		Direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	47
305-2		Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)	47
305-3		Övriga indirekta växthusgasutsläpp (scope 3)	47
305-4		Växthusgasintensitet i byggnader	47
305-5		Minskning av växthusgasutsläpp	30, 47
GRI 306		Avfall	Sida
306-3		Genererat avfall	45
GRI 308		Efterlevnad miljö	Sida
E.i.1		Nya leverantörer som granskas med avseende på miljö	35, 40-41
308-2		Negativ miljömässig påverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	35, 40-41
GRI 401		Anställningsförhållanden och arbetsvillkor	Sida
401-1		Personalomsättning	46
401-2		Förmåner som ges till heltidsanställda men inte till deltids- eller visstidsanställda	39-40, 106, 94-95
GRI 403		Hälsa och säkerhet	Sida
403-1		Ledningssystem för hälsa och säkerhet	39
403-3		Hälsovård	39
403-4		Medarbetarens deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	39
403-6		Främjande av medarbetarens hälsa	39-41
403-9		Tillbud och olyckor	46
403-10		Sjukfrånvaro	46
GRI 404		Utbildning	Sida
E.i.1		Träning och kompetensutveckling	27, 39, 48, 104, 106
404-3		Utvecklingssamtal	27, 39, 104, 106
GRI 405		Mångfald och lika möjligheter	Sida
405-1		Sammansättning av företaget (utifrån ålder och kön)	96-97, 45-46
GRI 406		Icke-diskriminering	Sida
406-1		Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	39-41, 105
GRI 413		Lokala samhällen	Sida
413-1		Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	36-38
GRI 414		Leverantörsutvärdering avseende samhälle	Sida
E.i.1		Andel nya leverantörer som granskats avseendearbetsvillkor och mänskliga rättigheter	35, 41, 57
414-2		Negativ social påverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	39-41
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	39-41

GRI Index	Krav/uppllysning	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 vattentag avseende källor och utsatta områden. Rapporterar endast på förbrukat vatten från VA-bolag och vattenintensitet per kvm Atemp.
401-1	Personalomsättning	b	Saknad 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 redovisning 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 verksamhetsorter

GRI 2-7, Aktiviteter och anställda

Medarbetare K2A (moderbolaget) per 2025-12-31

Tillsvidareanställda/heltidsanställda			
	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	44	14	30
Procent	100	32	68

Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	16	7	9
Procent	100	44	56

Medarbetare K2A (moderbolaget) per 2024-12-31

Tillsvidareanställda/heltidsanställda			
	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	43	14	29
Procent	100	33	67

Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	15	7	8
Procent	100	47	53

GRI 2-8, Medarbetare som inte är anställda

Medarbetare som inte är anställda per 2025-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	5	1	4

Medarbetare som inte är anställda per 2024-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	3	0	3

GRI 2-30, Kollektivavtal

Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal

K2A	100 %
-----	-------

GRI 301-1, Materialanvändning

Materialanvändning

Använt material ¹ , kg	–
Varav förnybart	–
Varav icke-förnybart	–

GRI 302-1², Energi

Energi

MWh	2025	2024
Bränslen, fossila ²	–	–
Bränslen, icke-fossila	–	–
Fastigheter, el	3 046	4 730
Varav egenproducerad solet	198	498
Fastigheter, värme	7 289	12 405
Kyla	–	–
Ånga	–	–
Fabrik, el	–	206
Fabrik, biobränsle	–	–
Summa	10 336	17 341
Totalt producerad solet, samtliga fastigheter	346	919
Varav såld solet, samtliga fastigheter	148	421

GRI 302-3³, Energi

Energiintensitet ⁴ , totalt fastighetsbestånd	2025	2024
Fjärrvärme, kWh/kvm A _{temp}	58,3	51,4
Fastighetsel, kWh/kvm A _{temp}	21,7	23,3
Totalt	80,0	74,7

Energiintensitet, jämförbart bestånd

Fjärrvärme, kWh/kvm A _{temp}	59,7	57,4
Fastighetsel, kWh/kvm A _{temp}	20,8	22,0
Totalt	80,5	79,4

GRI 303⁴, Vatten

Vattenanvändning, jämförbart bestånd	2025	2024
GRI 303-3 Vattenanvändning, m ³	156 420	146 193
CRE 2 Vattenintensitet, byggnader, m ³ /kvm	1,16	1,08

GRI 306⁵, Avfall

Fastighetsavfall, kg

Fastighetsavfall, kg	2025	2024
Färdigt avfall	1 032	734
Återvinning	1 032	726
Förbränning	–	8
Icke-färdigt avfall	1 253 774	1 525 394
Deponi	–	–
Återvinning	343 170	581 448
Förbränning	910 604	943 946
Totalt fastighetsavfall	1 254 806	1 526 129

Fabriksavfall, kg

Fabriksavfall, kg	2025	2024
Färdigt avfall	–	–
Återvinning	–	–
Förbränning	–	–
Icke-färdigt avfall	10 869	106
Deponi	–	–
Återvinning	–	36
Förbränning	10 860	69
Totalt fabriksavfall	10 860	106
Totalt avfallsvikt	1 265 666	1 526 243

1) Avser byggmaterial för nyproduktion, som exempelvis trä, betong, stål och isolering. Utfallet blir 0 för 2024 då ingen nyproduktion tas med i klimatbokslut.

2) Jämförbarheten påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd. För energiintensitet i jämfört bestånd, se GRI 302-3.

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) Ökning gällande fabriksavfall beror på avveckling av befintlig fabrik.

GRI 401-1, Anställningsförhållanden och arbetsvillkor

Fördelning personalomsättning 2025 (ålder och kön)

Koncernnivå

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
Börjat	7	4	3	4	3	0
Slutat	7	4	3	4	2	1

Fördelning personalomsättning 2024 (ålder och kön)

Koncernnivå

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
Börjat	9	3	6	4	3	2
Slutat	19	8	11	4	9	6

Personalomsättning¹, procent per 2025-12-31

K2A	16
-----	----

Personalomsättning¹, procent per 2024-12-31

K2A	31
-----	----

GRI 403-10, Hälsa och säkerhet

Sjukfrånvaro, procent	2025	2024
K2A	5	5

GRI 403-9, Hälsa och säkerhet

Olyckor och tillbud, antal

	Tillbud		Olyckor	
	2025	2024	2025	2024
K2A	-	-	1	3

Olyckor som ledde till (inkluderade i ovan):

sjukfrånvaro	-	-
långtidssjuksskrivning (>2 veckor)	1	-
dödsfall	-	-
Olycksfallsfrekvens (LTAR)	11,9	-

GRI 302-3, forts.

Energiintensitet per verksamhetstyp, kWh/kvm A _{temp} (lika-för-lika) ²	2025	2024
Fjärrvärme + fastighetsel, studentbostäder	67,7	71,8
Fjärrvärme + fastighetsel, hyresbostäder	71,4	71,9
Fjärrvärme + fastighetsel, samhällsfastigheter	123,4	113,5

1) Avser personalomsättning fördelat på antal nyanställningar och avslut 2025 och anställda per 2025-12-31.

2) Kompletterande nyckeltal avseende energiintensiteten för de verksamhetstyper som förekommer i K2A:s förvaltningsbestånd inom samma år.

GRI 405-1, Mångfald och lika möjligheter

Sammansättning av företaget (ålder och kön)

Antal anställda per 2025-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	60	21	39	24	27	9
Styrelse	6	1	5	0	0	6
Totalt	66	22	44	24	27	15

Andel i procent

	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	35	65	40	45	15
Styrelse	17	83	0	0	100
Totalt	33	67	36	41	23

Antal anställda per 2024-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	58	21	37	25	23	10
Styrelse	6	1	5	-	-	6
Totalt	64	22	42	25	23	16

Andel i procent

	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	36	64	43	40	17
Styrelse	17	83	-	-	100
Totalt	34	66	39	36	25

K2A:s utsläpp av växthusgaser

GRI 305, GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-Lfl

Scope 1, ton CO ₂ e	2025	2024
Overhead		
Företagsbilar	2	3
Egen produktion		
Fabrik, biobränsle	–	–
Fabrik, diesel	–	–
Byggplats, diesel	–	–
Summa	2	3

Scope 2, ton CO ₂ e	2025	2024
Kontoret		
Kontorsel	–	–
Fastighetsel	–	–
Uppvärmning, kontoret	2	3
Fastighetsbeståndet		
Fastighetsel	49	51
Fastigheter, värme	236	378

Egen produktion		
Fabrik, el	–	–
Fabrik, biobränsle	–	–
Byggplats, el	–	–
Summa (market-based)	287	434
Summa (location-based)	258	415

Scope 3 ² , ton CO ₂ e	2025	2024
Kategori i scope 3		
1. Inköp av varor och tjänster ³	–	–
2. Kapitalvaror ⁴	–	–
3. Aktiviteter relaterade till bränsle- och energiproduktion som ej ingår i scope 1 eller scope 2	81	130
4. Transport och distribution (uppströms) ⁵	–	–
5. Avfall genererat i verksamheten	2	1
6. Tjänsteresor	24	13
7. Pendling	26	24
8. Leasade tillgångar (uppströms) ⁶	48	74
13. Leasade tillgångar (nedströms)	84	137
15. Investeringar ¹	218	69
Summa	483	449
Summa Alla scope (ton CO₂e)	773	886
Biogent kol, Outside-of-scope (ton CO₂e)	–	–
Summa (ton CO₂e)	–	–

Noteringar	2025	2024
Inbindning av biogent kol utanför värdekedjan (klimatkompensation)	–	–

GRI 305-4, GHG-Int

Växthusgasintensitet	2025	2024
Bruttoarea (kvm BTA)	145 026	269 944
Klimatpåverkan per BTA, scope 1-2	2,0	1,6

Jämförbarheten påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd. För jämförbart bestånd har utsläppen per kvm minskat med 9,3 procent under 2023-2025.

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 uppräknig. I K2A:s scope 3, kategori 15 ingår utsläpp för samägda bolags samtliga scope. Jämförbarheten mellan år påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd. Siffrorna för 2024 har korrigerats med hänsyn till nya beräkningar för JV-bolag. 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
Elkonsumtion, Bra Miljöval: Naturskyddsföreningen (2021) Resultat 2020 – Bra Miljöval Elenergi
Elkonsumtion, 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)
Pendlig, bensinbil: NTM (2018), antagande beläggningsgrad 1,13
Pendlig, buss: NTM (2018)
Pendlig, tunnelbana: NTM (2018)
Pendlig, 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) Jämförbarheten mellan år påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd, framför allt avyttringen av 2 990 studentbostäder till ett samägt bolag i oktober 2024. Utsläppen relaterade till dessa fastigheter belastar framför allt scope 2 under 2024, men redovisas 2025 i sin helhet i scope 3, kategori 15.

VSME

Knaust och Andersson Fastigheter AB (publ) sammanställer nedan hållbarhetsinformation enligt nya VSME-standarden för perioden 1 januari till 31 december 2025.

VSME-version: December 2024

Uppllysning	Sida	Kommentar
B1. Basis for preparation		
B1-24a. Val av rapporteringsalternativ	–	Företaget sammanställer information i linje med Basic Module
B1-24c. Individuell eller koncernredovisning.	–	Hållbarhetsrapporten har upprättats på koncernbasis, vilket innebär att den omfattar K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) samt samtliga dotterbolag, i enlighet med noten 'Andelar i koncernbolag'
B1-24d. Koncern adresser	–	K2A samt alla dotterbolag utgår ifrån Karlavägen 104, 115 26 Stockholm
B1-24e. Generell information om företaget	–	K2A är verksamt inom SNI 68.201 Uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade bostäder, vilket motsvarar NACE L6820. Balansomslutning per 2025-12-31 var 667,5 MEUR (referenskurs: 10,8254 SEK/EUR): Nettoomsättning 2025 var 27,7 MEUR (referenskurs: 11,0671 SEK/EUR)
B1-25. Miljöcertifieringar	16, 89	K2A har 2025 fått utmärkelsen GRESB Sector Leader Standing Investments samt Development. 90 % av bolagets fastighetsbestånd är miljöcertifierad enligt Svanen alternativt Miljöbyggnad iDrift.
B2. Practices, policies, future initiatives & targets		
B2-26a. Etablerade arbetssätt	19, 30-41, 54,57	–
B2-26b. Policyer	25, 39-41, 54-57	–
B2-26c. Framtida arbetssätt	14, 21-22, 34-35, 54-57	–
B2-26d. Mål	31, 29-33	–
B3. Energy and greenhouse gas emissions		
B3-29. Total energikonsumtion	45	–
B3-30. Växthusgasutsläpp	30, 47	–
B3-31. Växthusgasutsläpp i förhållande till omsättning	–	20,0 tCO ₂ e/MEUR
B4. Pollution of air, water and soil		
B4-32. Föroreningar	–	K2A utför enligt svensk lag köldmedierapportering till kommunala miljöförvaltningar för de anläggningar som omfattas av kraven. Under 2025 rapporterades inga läckage
B5. Biodiversity		
B5-33. Verksamhet i områden med känslig biologisk mångfald	34-35	Under rapporteringsperioden är inga fastigheter som omfattas av rapporteringen belägna i eller i närheten av områden med känslig biologisk mångfald
B6. Water		
B6-35. Vattenanvändning	45	Bolaget redovisar totalt vattenuttag, varav 47 % avser vattenuttag i områden med hög vattenstress
B7. Resource use, circular economy and waste management		
B7-37. Principer för cirkulär ekonomi	34, 55-57	–
B7-38a. Avfall	45	–
B7-38b. Återvinning	45	–
B7-38c. Materialanvändning	45	–
B8. Workforce- General characteristics		
B8-39a. Personalsammansättning	45	–
B8-39b. Könsfördelning	45-46, 96-97,	–
B8-40. Personalomsättning	46	–
B9. Workforce- Health and safety		
B9-41a. Arbetsrelaterade olyckor	46	–
B9-41b. Dödsfall	46	–
B10. Workforce- Remuneration, collective bargaining and training		
B10-42a. Minimilön	45	–
B10-42c. Kollektivavtal	45	–
B10-42d. Kompetensutveckling	–	Under 2025 deltog samtliga medarbetare i tjänst i en intern hållbarhetsutbildning. Genomsnittliga antalet utbildningstimmar för anställda på K2A under 2025 var 18 timmar för män och 14 timmar för kvinnor.
B11. Convictions and fines for corruption and bribery		
B11-43. Domar och böter för korruption och mutbrott	–	Inga domar eller böter under 2025

Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress	Kordinater ("geolocation")	Totalt Vattenuttag [L]	Vattenuttag från	Vattenuttag från
					Områden med Hög Vattenstress [L]	Områden med Hög Vattenstress [%]
Stockholm Kopiepenan 1	Stockholm	Ångermannagatan 1A-C	59° 21' 45.772", 17° 53' 28.066"	4 093,00	-	-
Järfälla Barkarby 2.60	Järfälla	Herculesgatan 13, Gripengatan 13-15	59° 24' 53.479", 17° 52' 09.598"	9 301,00	-	-
Juliana 8	Västerås	Köpingsvägen 26	59° 36' 12.478", 16° 31' 39.926"	0,02	-	-
Korpralen 1	Visby	Greta Arwidssons gata 27-29	57° 37' 34.635", 18° 18' 45.351"	231,00	231,00	0,1%
Kolartorp 1:296	Haninge	Hermantorpsvägen 11, 13, 15	59° 10' 43.937", 18° 07' 42.972"	11 010,89	11 010,89	6,9%
Kolartorp 1:371, Kolartorp 1:365	Haninge	Hermantorpsvägen 32, 30, Vega Allé 150, Vega Allé 144, 142	59° 10' 47.339", 18° 07' 37.415"	14 529,00	14 529,00	9,1%
Örebro Glidplanet 5	Haninge	Gyrogatan 5, Termikgatan 33	59° 15' 13.125", 15° 12' 06.837"	4 788,00	-	-
Enköping Gånsta 2:106	Örebro	Vitriskagatan 4, 6, 8, 10	59° 37' 47.242", 17° 06' 31.872"	6 888,00	-	-
Kolartorp 1:372, Kolartorp 1:373, Kolartorp 1:47	Enköping	Vega Allé 107-9, 111-113, Hermantorpsvägen 24-26, Hermantorpsvägen 24-26	59° 10' 50.434", 18° 07' 44.930"	12 730,00	12 730,00	8,0%
Lund Helgonagården 5:12	Haninge	Bengt Hultqvists väg 1	67° 50' 26.646", 20° 24' 36.560"	1 160,00	-	-
Galgvreten 3:7	Haninge	Linbanegatan 13	59° 38' 43.196", 17° 04' 34.387"	2 587,00	-	-
Galgvreten 3:8	Haninge	Linbanegatan 15	59° 38' 43.735", 17° 04' 31.033"	3 344,10	-	-
Västerås Kornknarren 2	Kiruna	Stenkumlagatan 14 & 16	59° 36' 18.542", 16° 29' 51.753"	3 252,13	-	-
Bredsand 1:353	Enköping	Galeonsvägen 2-6	59° 35' 32.295", 17° 04' 49.749"	1 988,00	-	-
Örebro Startbanan 3	Enköping	Karlsdalsallén 31A-F, Karlsdalsallén 29, Karlsdalsallén 27	59° 15' 07.810", 15° 12' 33.464"	4 809,82	-	-
Sundsvall Sidsjöhöjden 14	Västerås	Hakon Ahlbergs väg 38 & 42, Paviljongvägen 27	62° 22' 40.488", 17° 17' 30.120"	3 994,60	-	-
Norrtälje Rödalen 1	Enköping	Vegagatan 8, 12 A-C, Sjöfartsgatan 7, 9 A-B, Pilgatan 1	59° 45' 36.233", 18° 42' 37.314"	34 182,81	34 182,81	21,4%
Växjö Diskussen 2	Örebro	Hejaregatan 11A, 11B, Gymnastikvägen 2A, 2B, 2C	56° 52' 57.563", 14° 46' 09.306"	19 956,00	-	-
Västerås Forntiden 2	Sundsvall	Forntidsgatan 5, Hus B & C	59° 37' 22.798", 16° 36' 10.192"	7 285,00	-	-
Mästaren 1	Norrtälje	Järnvägsgatan 5, Hantverksgatan 1-2, Bokgatan 2	56° 09' 32.369", 13° 36' 24.588"	3 487,89	-	-
Ugglum 14:217	Växjö	Kvarnhjulsvägen 1	57° 41' 50.314", 12° 12' 12.531"	536,30	-	-
Vaksala-Lunda 28:2, Vaksala-Lunda 29:1	Västerås	Hagtorpsvägen 9, Bladmossvägen 2	59° 54' 35.922", 17° 44' 44.343"	496,75	-	-
Andersberg 17:42	Hässleholm	Slörgatan 12	60° 38' 35.414", 17° 07' 57.151"	340,48	-	-
Motala Lilla Berg 1:4-5	Partille	Kristberg 305, Borensberg	58° 33' 44.440", 15° 16' 54.368"	586,31	-	-
Boken 6	Uppsala	Thulegatan 4	59° 16' 39.011", 15° 12' 31.186"	536,78	-	-
Norra Skogen 1;2	Uppsala	Björklidsvägen 20	59° 16' 12.804", 17° 12' 03.019"	377,06	-	-
Laven 20	Gävle	Ormbunksvägen 3	59° 24' 03.975", 17° 01' 46.482"	706,72	-	-
Engel 2	Motala	Solbergavägen 33	59° 15' 29.224", 17° 06' 40.030"	486,27	-	-
Lilla Ramsjö 2;51	Oxelösund	Ramsjövägen 31	59° 55' 58.287", 16° 58' 23.654"	35,64	-	-
Ratten 2	Strängnäs	Bokvägen, Rönngatan 5	58° 59' 33.028", 16° 10' 22.590"	519,83	519,83	0,3%
Nällberga 1:250	Strängnäs	Dramatörvägen 5	58° 50' 45.249", 17° 14' 06.602"	272,33	272,33	0,2%
Ripan 2	Strängnäs	Hagagatan 6	59° 03' 49.361", 16° 34' 50.452"	323,21	323,21	0,2%
Röksvampen 1	Heby	Täbyvägen 77	59° 26' 58.082", 18° 01' 59.057"	349,09	349,09	0,2%
Luthagen 18:3	Katrineholm	Börjegatan 50	59° 51' 50.405", 17° 36' 37.996"	95,28	-	-
Enköping Nynäs 1:8	Tystberga	Slalomvägen 3	59° 37' 08.811", 17° 04' 50.012"	758,69	-	-
Enköping Centrum 15:7	Flen	Källgatan 21	59° 38' 11.765", 17° 04' 28.635"	789,09	-	-
Måsnaryd 1:4	Stockholm	Måsnarydsvägen 3	59° 11' 39.462", 17° 33' 13.442"	353,58	353,58	0,2%

Uppllysning 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 SFDR 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 2025 rapporterar K2A för de två Principal Adverse Indicators (PAI) som relaterar till fastighetsbranschen och är obligatoriska enligt SFDR, samt tre av de fem PAI som är frivilliga.

Obligatoriska PAI-indikatorer	Mätetal	PAI	Utfall 2025	Utfall 2024	Enhet
Exponering mot fossila bränslen genom fastighetstillgångar ¹	Andel av portföljen involverad i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	17	0	0	%
Exponering mot fastighets tillgångar som är ineffektiva ur energisynpunkt	Andel av investeringar i energiin- effektiva fastigheter	18	61,4	5	%
”Frivilliga” PAI-indikatorer för miljömässig hållbarhet	Mätetal	PAI	Utfall 2025	Utfall 2024	Enhet
GHG-utsläpp	GHG-utsläpp Scope 1	19	2	3	tCO ₂
	GHG-utsläpp Scope 2 ²	19	287	434	tCO ₂
	GHG-utsläpp Scope 3	19	483	449	tCO ₂
	GHG-utsläpp totalt	19	773	886	tCO ₂
Intensitet av energianvändning	Total energianvändning för ägda fastighetstillgångar per kvadratmeter	20	80,0	80,5	kWh/kvm
Avfallsproduktion i verksamheten	Andel av fastighetstillgångarna som är utrustade med avfallsutrymmen	21	100	100	%

1) Indikator 17 är ej tillämplig på K2A:s verksamhet. K2A fortsätter dock att övervaka denna indikator framgent.

2) Avser marknadsbaserade utsläpp.

EU-taxonomin

K2A har sedan starten haft hållbarhetsfrågor högt på agendan och har sedan 2020 följt arbetet med utvecklingen av EU-taxonomin. Bolaget har varit med och utformat Fastighetsägarnas svar på EU:s remissförslag samt deltagit i Fastighetsägarnas och Byggföretagens arbetsgrupper för att tolka och tydliggöra kriterierna för respektive bransch.

Definitioner

Följande omfattas av EU-taxonomin definition av omsättning, investeringar och fastighetskostnader¹.

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 goodwill.

Fastighetskostnader (OpEx)

Omfattas: enligt EU-taxonomin 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, administration, försäkringar, tomträttsavgäld, avskrivningar och fastighets-skatt. Fastighetskostnader för delar av fastigheten som används internt ingår ej.

1) 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

Om EU-taxonomin

Som en del av Parisavtalet och den Gröna Givens 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-taxonomin 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

Redovisning enligt artikel 8 i EU-taxonomiförordningen

K2A redovisar bolagets förenlighet med EU-taxonomin, där bolagets verksamhet relaterar till kraven enligt EU-taxonomin 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 2024 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 2025:

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 2 pågående byggprojekt som upphandlas med krav om förenlighet samt 20 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 2025 har K2A tre 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.

Gränsvärde¹ (topp 15 procent) för byggnader inom K2A:s bestånd som uppförts före 2020-12-31

Uppförandeform	Gränsvärde kWh/kvm A _{temp} (PE ²)
Flerbostadshus	81
Lokaler	
– Skolor	89
– Vårdboende, dagtid	84
– Vårdboende, dygnet runt	86
– Övriga lokaler	77

EU-taxonomin – utfall K2A 2025

K2A rapporterar EU-taxonomirelaterade nyckeltal på frivillig basis. Rapporteringen för räkenskapsåret 2025 har upprättats med utgångspunkt i de rapporteringsregler och mallar som gällde före de förenklingar av EU-taxonomin som beslutades under 2025. De uppdaterade reglerna träder i kraft fullt ut från och med räkenskapsår 2026.

Nedan redovisas andelen av K2A:s aktiviteter som är förenliga med taxonomin. För detaljerad redovisning av omfattning, se sida 58-60.

Sammanfattande redovisning av EU-taxonomin

	Totalt, Mkr	Andel av bolagets aktiviteter som är förenliga med taxonomin, % (alignment)	Andel av bolagets aktiviteter som inte omfattas av taxonomin, % (non-eligibility/alignment)	Andel av bolagets aktiviteter som inte är förenliga med taxonomin, % (alignment)
Omsättning ³	306,5	54,9	8,4	36,7
Investeringar ⁴	47,6	38,6	0,1	61,3
Fastighetskostnader	63,4	23,6	58,6	17,8

1) https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/bilder/nyheter/sverige/topp-15-och-30-sverige-_221214.pdf?bustCache=1741333378297

2) PE = Primärenergital

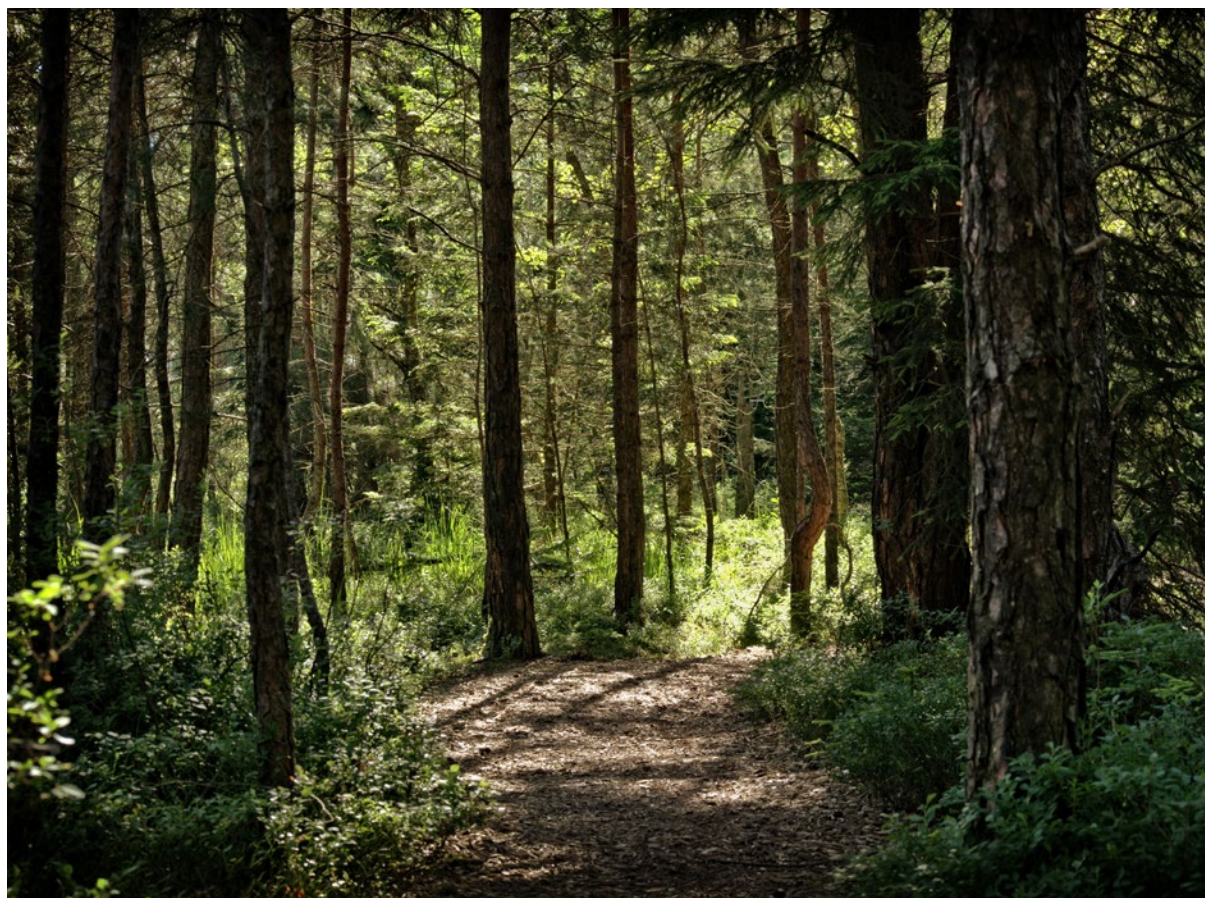
3) Omsättning som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 279,7 Mkr. För information om total omsättning, se not 4 Hyresintäkter.

4) Investeringar som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 47,6 Mkr. För information om totala investeringar, se not 3 Segment. 9,2 Mkr som är aligned under mål 7.7 plus 9,2 Mkr som är aligned under mål 7.1.

5) Fastighetskostnader som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 26,3 Mkr. För information om totala fastighetskostnader, se not 7 Rörelsens kostnader fördelade på fastighetstyp & kostnadsslag.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

KÄRNERGIRELATERADE VERKSAMHETER		
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecyclen.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppdateringar 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 industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppdateringar av dessa.	Nej
FOSSILGASRELATERADE VERKSAMHETER		
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Kärnenergi- och fossilgasrelaterade 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: 54,9 procent

Investeringar (Capex): 38,6 procent

Fastighetskostnader (Opex): 23,6 procent

Nedan följer en detaljerad beskrivning av efterlevnad enligt ekonomisk aktiviteterna 7.1 Uppförande av nya byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader

Tekniska granskningskriterier

1. Behovet av primäre energi, som anger energiprestandan hos den byggnad som uppförts, är minst 10 % lägre än det tröskelvärde som angetts för nationella krav på nära nollenergibyggnader.

2. Byggnader som är större än 5 000 kvm genomgår testning för lufttäthet och termisk integritet när de är färdigställda. Investeringar och kunder informeras om eventuella avvikelser i de prestandanivåer som fastställts i utformningsskedet eller defekter i klimatskalet.

3. För byggnader som är större än 5 000 kvm har byggnadens globala uppvärmningspotential under hela livscykeln (GWP) till följd av byggnationen beräknats för varje stadium i livscykeln och lämnas ut till investeringar och kunder på begäran.

Bedömning av efterlevnad för K2A

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 krävs.

Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier krävs.

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 krävs.

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 krävs.

DNSH-krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
<p>Miljömål 2 – Anpassning till klimatförändringar Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg A (i EU-kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139).</p>	<p>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 krävts.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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 krävts.</p>
<p>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.</p>	<p>Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.</p>
<p>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 återfyllnads-material där avfall används för att ersätta andra material, i enlighet med avfallshierarkin och EU:s protokoll för bygg- och rivningsavfall.</p>	<p>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 krävts.</p>
<p>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 bortskaftande och säker hantering av farliga ämnen och underlätta återanvändning och återvinning av hög kvalitet genom selektivt bortskaftande av material, med hjälp av de sorteringsystem som finns tillgängliga för bygg- och rivningsavfall.</p>	<p>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 krävts.</p>
<p>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.</p>	<p>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 krävts.</p>
<p>Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Byggnadselement och byggmaterial som används i byggnationen uppfyller de kriterier som anges i tillägg C.</p>	<p>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 krävts.</p>

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 byggnadsanvändarna 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 krävts.
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 växthusgasinventeringen eller, om en sådan inte finns tillgänglig, som överensstämmer med FAO:s definition av skog.	Med beviljat bygglov anses kravet vara uppfyllt enligt Fastighetsägarna.

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 52) 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 energiprestanda.	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.

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 noggrannhet i analys. Omfattningen av de klimatrisker som bedöms vara väsentliga för verksamheten och ingår i klimatriskinventeringarna finns beskrivet på sida 61-64.
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.

Minimiskydd och åtgärder

Krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
De ekonomiska aktiviteter som bedrivs ska uppfylla standarder som hänvisas till inom Artikel 18 för Taxonomiförordningen, vilka är: <ul style="list-style-type: none">– 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.	<p>K2A har sedan start arbetat efter FN Global Compact's 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 beslutades under 2023. Bolagets uppförandekod baseras på K2A:s kärnvärden och innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekt för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden är ett viktigt styrdokument i arbetet och gäller såväl anställda som leverantörer och samarbetspartners, vilka krävs att följa bolagets uppförandekod. K2A har en visselblåstjänst där vem som helst kan anmäla misstanke om korruption, inga anmälningar om korruption har inkommit under 2025.</p> <p>Vid nyanställning intygar nya medarbetare att de ska följa uppförandekoden. Uppföljning av efterlevnad av uppförandekod görs vid upphandling av nya leverantörer och förnyelse av avtal. För verksamhetsår 2025 genomförde K2A en leverantörsuppföljning med avseende på uppförandekoden. Revisionen skedde även i syfte att utveckla rutinerna för bolagets uppföljning av leverantörer. Under 2025 har det inte förekommit några incidenter kopplat till social hållbarhet i leverantörskedjorna. K2A har under 2025 varken blivit dömda eller ligger i en tvist avseende krav kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, rättvisa marknadsvillkor, beskattning eller korruption. Bolaget utövar rättvis konkurrens och rättvisa marknadsvillkor samt har med skatt i bolagets riskstrategier.</p>

Omsättning

Räkenskapsår 2025	2025		Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) (DNSH)										
	Kod (a) (2)	Mkr	Omsättning (3)	Andel av omsättning år 2025 (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 taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2024 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Ekonomiska verksamheter (1) rä				%	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	168	55	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	51		
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)1		168	55	55	-	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	51		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		T

A.2 VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN MEN SOM INTE ÄR MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (EJ TAXONOMIFÖRENLIGA)

Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	112	37	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								44		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		112	37	37	-	-	-	-	-	-								44		
Totalt (A.1+A.2)		280	92	92	-	-	-	-	-	-								94		

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		26	8																	
Totalt (A+B)		307	100																	

Kapitalutgifter (Capex)

Räkenskapsår 2025	2025	Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1) rä	Kod (a) (2)																	
	Mkr																	
	Kapitalutgifter (3)																	
	Andel av kapitalutgifter år 2025 (4)	%																
	Begränsning av klimatförändringar (5)	J; N; N/EL																
	Anpassning till klimatförändringar (6)	J; N; N/EL																
	Vatten (7)	J; N; N/EL																
	Föroreningar (8)	J; N; N/EL																
	Cirkulär ekonomi (9)	J; N; N/EL																
	Biologisk mångfald (10)	J; N; N/EL																
Begränsning av klimatförändringar (11)	J/N																	
Anpassning till klimatförändringar (12)	J/N																	
Vatten (13)	J/N																	
Föroreningar (14)	J/N																	
Cirkulär ekonomi (15)	J/N																	
Biologisk mångfald (16)	J/N																	
Minimiskyddsåtgärder (17)	J/N																	
Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapitalutgifter, år 2024 (18)	%																	
Kategori möjliggörande verksamhet (19)	E																	
Kategori omställningsverksamhet (20)	T																	

A. Verksamheter som omfattas av taxonomin

A.1. MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (TAXONOMIFÖRENLIGA) VERKSAMHETER																		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	9	19	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	2
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	9	19	J	-	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	73
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)1		18	38	62	-	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	75
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E
Varav omställningsverksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T

A.2 VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN MEN SOM INTE ÄR MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (EJ TAXONOMIFÖRENLIGA)

Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	17	35	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								5
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	13	26	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1
Kapitalutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		29	61	6	-	-	-	-	-	-								6
Totalt (A.1+A.2)		48	100	100	-	-	-	-	-	-								81

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0															
Totalt (A+B)		48	100															

Driftsutgifter (Opex)

Räkenskapsår 2025	2025		Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) (DNSH)								
	Kod (a) (2)	Driftsutgifter (3)	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 taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2024 (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	% ¹	M	O
Ekonomiska verksamheter (1) rä																		

A. Verksamheter som omfattas av taxonomin

A.1. MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (TAXONOMIFÖRENLIGA) VERKSAMHETER																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	15	24	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	20	
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)2		15	24	24	-	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	20	
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E
Varav omställningsverksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T

A.2 VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN MEN SOM INTE ÄR MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (EJ TAXONOMIFÖRENLIGA)

Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	11	18	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								21	
Driftsutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		11	18	18	-	-	-	-	-	-								21	
Totalt (A.1+A.2)		26	41	41	-	-	-	-	-	-								41	

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		37	59																
Totalt (A+B)		63	100																

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. Genom omfattande klimatsatsningar och ambitiösa mål för framtiden strävar bolaget efter att minska sin klimatpåverkan och stärka sin position som en ledande aktör inom hållbart byggande. Bolaget har upprättat en färdplan för att nå målet om klimatpositivitet 2030 samtidigt som bolagets arbete med klimatanpassning fördjupats. K2A tar ansvar och vill bidra till en förändring inom branschen genom att transparent visa verksamhetens påverkan på klimatet. Därför 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 62 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 volyelement 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

Fysiska risker

Kortsiktiga

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

Långsiktiga

- Temperaturförändringar
- Ändrade nederbördsmönster
- Vindförhållanden

Omställningsrisker

Regulatoriska

- Krav på klimatrapporering
- 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>

Klimatrelaterade risker och möjligheter i K2A:s värdekedja

K2A utgår från en klimatfokuserad scenarioanalys 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.

	Kundanlys	Markanskaffning	Bostadsproduktion	Byggnation	Uthyrning och förvaltning
RISKER	RCP 2.6				
	Kunder söker sig till bostäder med låg hyra utan hållbarhetsprofil.	Höga krav på klimat-anpassat byggande vid markanvisning kan bli fördyrande.	Lagkrav och ramverk 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 klimat-anpassning 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 egen-producerad sol och energi från förnybara energikällor ger lägre klimatpåverkan.
RISKER	RCP 8.5				
	Kunder söker sig till billiga bostäder utan hållbarhetsprofil.	Högre konkurrens om byggrätter med låg riskexponering.	Elbrist medför påverkan på driftssäkerhet i fabrikena. Negativ påverkan på projekttidplaner och kostnad för projektet. Råvarutillgång för trä ändras på grund av ökad: <ul style="list-style-type: none"> 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 fukskador, vilket medför längre produktionstid och ökade materialkostnader.	Elbrist kan påverka drifts-säkerheten i förvaltning. Extremväder och ändrade nederbörds mönster 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 egen-producerad sol i fabriker ger ökad driftssäkerhet. Cirkulerad råvara från tidigare volyelement 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 egen-producerad sol och energi från förnybara energikällor ger lägre klimatpåverkan. Lokal dagvattenhantering minskar risk för fysiska skador på byggnader och mark. Installation av energi-besparande åtgärder ökar lönsamheten. Klimatrisk-inventerade fastigheter med genomförda åtgärder ökar attraktiviteten. Låg energianvändning bidrar till lägre effektuttag på elnätet samt möjliggör ränterabbatt på lån.

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. 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 celsius. 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 krävs 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.

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

K2A prioriterar investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik för de byggnader som har lägst energiklass. Inom de närmaste fem åren uppskattas egenproducerad förnybar energi ha implementerats i hälften av byggnaderna i förvaltning. I slutet av 2024 hade 37 procent av K2A:s 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.

Investering	Uppskattad kostnad, Mkr	Uppskattade årliga energibesparingar, Mkr
Förnybar energi	9,1	0,6
Energieffektivisering	14,9	0,9

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.

Klimatanpassning av befintligt bestånd

K2A slutförde 2023 en omfattande klimatriskinventering 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 klimatriskinventeringen 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 121 st)	Andel byggnader, %
Översvämning av skyfall	42	35
Skogsbrand	56	46
Skred	13	11
Värme	10	8
Översvämning från sjöar och vattendrag	4	3
Översvämning från hav och vid högvatten	–	–
Erosion	–	–

Möjliga åtgärder	Uppskattad investering, Mkr
Avledning, skydd och omhändertagande av vatten	21
Solskydd och skuggande växter	10
Anlägga gräsytor/brandkorridorer	16
Markförstärkande åtgärder för skredsäkring	4

Medellång sikt (5 till 30 år)

- Kostnader för investeringar i kolsänkor
- Utvecklingskostnader för anpassning av produkt
- 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.

Investering	Uppskattad investering, Mkr	Uppskattade energibesparingar per år, Mkr
Investering	120	11,9
Energieffektivisering	75	4,6

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 klimat-scenarier, framför allt investeringar i klimatanpassningsåtgärder och fastighetsnära förnybar energiteknik. Beroende på tekniska framsteg och leverantörens 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 sida 101	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medel och lång sikt. Se sida 63-64	A. Organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Se sida 101	A. Organisationens mätetal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess. Se sida 101
B. Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sida 101	B. Påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamheter, strategi och finansiella planering. Se sida 105-106	B. Organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Se sida 105-106	B. Scope 1, Scope 2 och Scope 3-utsläpp av växthusgaser och relaterade risker. Se sida 47
	C. Organisationsstrategins anpassningsförmåga med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier – inkluderat ett scenario för 2 grader eller lägre. Se sida 61-64, 105-106	C. Processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker är integrerade i organisationens övergripande riskhantering. Se sida 101, 105-106	C. Mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och utveckling mot mål. Se sida 105-106, 98

Revisors rapport hållbarhetsgranskning

Revisors rapport från granskning med begränsning av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) hållbarhetsredovisning.

Till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB organisationsnummer 556943-7600

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen att granska hållbarhetsredovisningen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025. K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sida 18-64.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sida 100 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av 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 att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkande uppdrag än revisioner och översiktliga

granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet "Styrelsens och verkställande direktörens ansvar" angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen 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.

Vid genomförande av vår översiktliga granskning avseende den process som genomförts för att identifiera hållbarhetsinformation att rapportera har vi:

- Erhållit en förståelse för bolagets rapporteringsprocess för att utvärdera om den informationen överensstämmer med beskrivningen av processen i hållbarhetsrapporten. Våra granskningsåtgärder avseende hållbarhetsrapporten inkluderade, men var inte begränsade, till följande:
- Genom förfrågningar, erhållit en allmän förståelse för företagets rapporterings-, inklusive företagets interna kontrollmiljö och informationssystem, som är relevanta för upprättandet av information i hållbarhetsrapporten
- Utvärderat om information som identifierats som väsentlig genom den process som bolaget genomfört för att identifiera innehållet i hållbarhetsrapporten också ingår.

- Utvärderat om strukturen och presentationen av hållbarhetsrapporten är förenlig med kraven i GRI.
- Genomfört förfrågningar till relevant personal avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten.
- Utfört substansgransknings- och analytiska åtgärder genom stickprovstestning på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten.

Stockholm den 15 april 2026

KPMG AB

Alexander Tistam
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR



Fastighets- och projektportfölj

Bostäder och samhällsfastigheter på utvalda orter

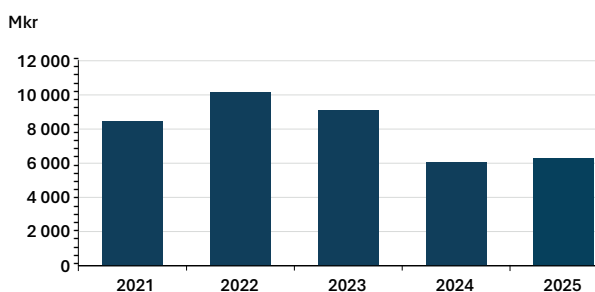
K2A:s verksamhet med förvaltningsfastigheter och projekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Förvaltningsobjekten med totalt 2 034 bostäder omfattade vid årets slut en uthyrbar yta om 112 919 kvm, varav 90 411 kvm utgjorde bostäder. Under 2024 genomförde K2A en omfattande affär, där 2 990 studentbostäder från Lund till Kiruna avyttrades till JV-bolaget Arborem, där K2A äger 60 procent. De fastigheter som överlåtits till Arborem konsolideras inte i K2A:s räkenskaper och ingår således inte i de siffror som nämns ovan, utan redovisas som andelar i joint ventures. Arborems fastigheter omfattade vid årets slut en uthyrbar yta om 72 119 kvm, varav 68 343 kvm utgjorde bostäder.

Utöver detta förfogar K2A över en byggrättsportfölj som möjliggör utveckling av 3 361 bostäder motsvarande 96 811 kvm uthyrbar bostadsyta och 6 712 kvm lokalyta, varav 2 130 kvm i samhällsfastigheter. K2A:s framtida fastighetsutveckling har ett särskilt fokus på Stockholmsregionen, där bolaget har en majoritet av sina byggrätter – totalt 1 858 stycken.

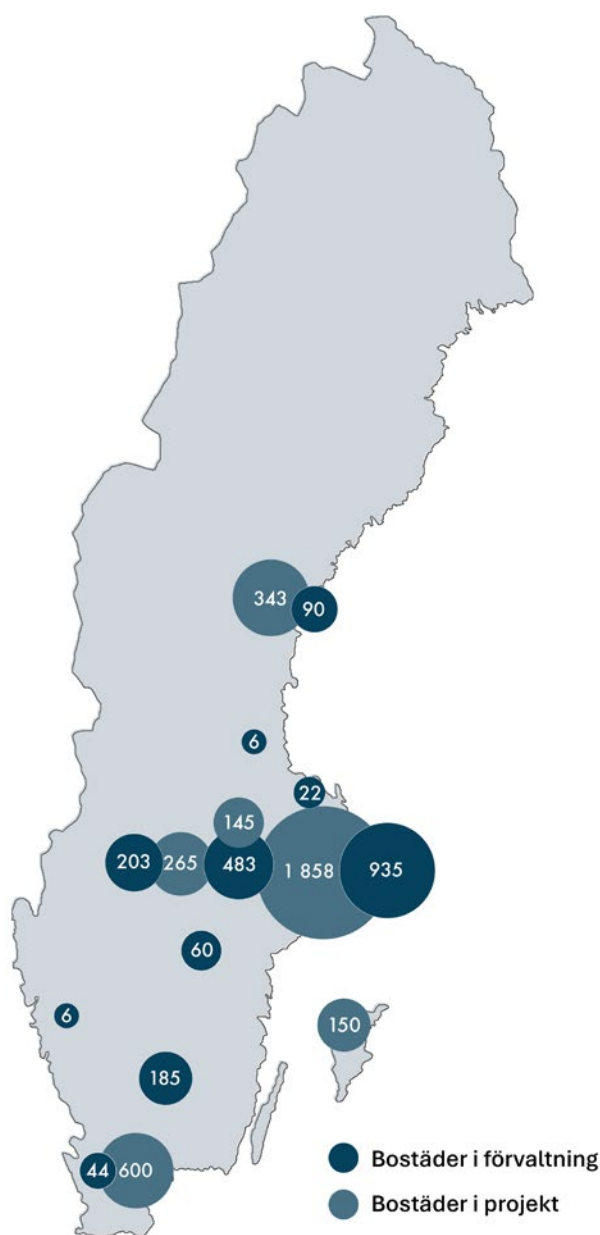
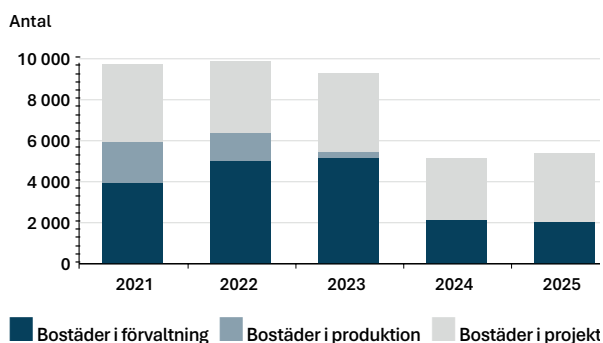
K2A utvecklar och erbjuder främst två bostadskategorier – yteffektiva hyresbostäder och studentbostäder. Bolagets

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. Ett sätt att uppnå detta är att kombinera förvaltning av det egna beståndet med externa förvaltningsuppdrag. Under 2025 har K2A utökat antalet externt förvaltade fastigheter. Per 31 december 2025 förvaltade K2A sammanlagt 8 919 bostäder.

Fastighetsvärde



Antal bostäder



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 miljöcertifierade bostäder som prefabriceras med stomme av trä.

Tillväxt genom fastighetsutveckling

K2A har expanderat snabbt 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.



K2A:s bostäder i Vega Park i Haninge byggdes i tre etapper, där den sista etappen stod klar 2020. Området omfattar totalt 462 hyresbostäder med 1–3 rum och kök.

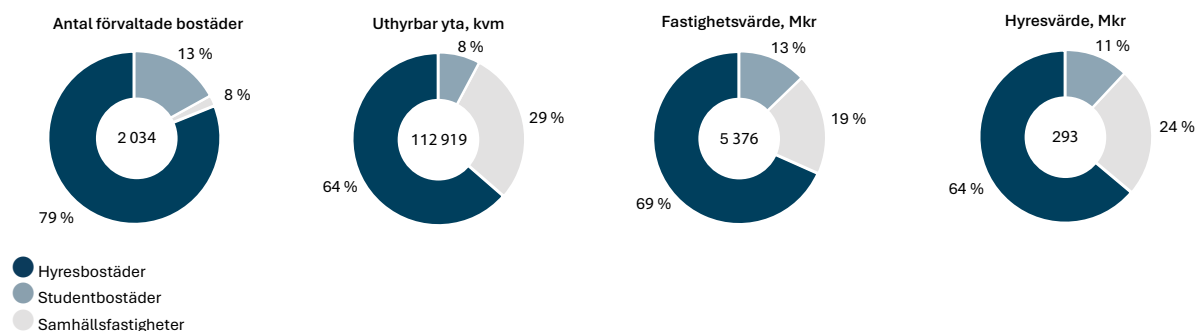
Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt i sammandrag 31 december 2025

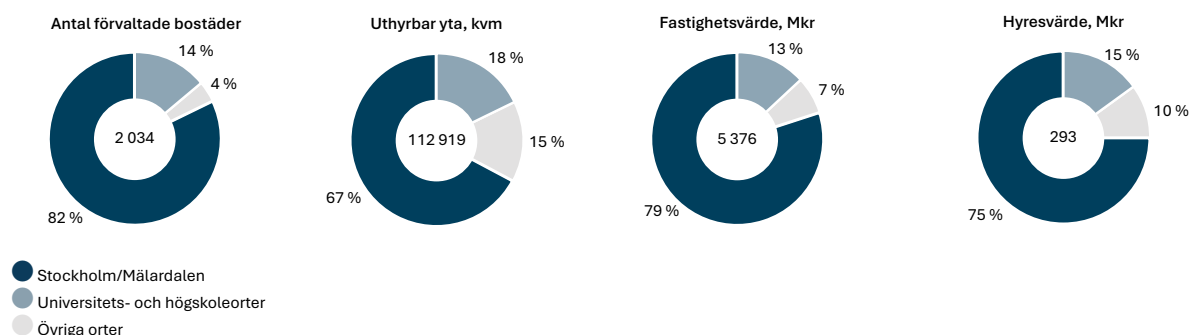
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hysesbostäder	1 602	68 672	3 303	3 687	51 223	188	2 615	43	600	141	1 958
Studentbostäder	270	6 322	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		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 per geografisk



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.

Förvaltningsobjekt i sammandrag 31 december 2025

Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Skogsbacken	Enköping	H	2019	4 560	80	10,6
Linbanan	Enköping	H	2016/2019	4 060	140	11,0
Skeppet	Enköping	H	2020	2 342	34	4,9
LSS Enköping	Enköping	Sa	2018	441	6	1,8
LSS Enköping 2	Enköping	Sa	1940/2017	680	6	1,9
Bredsand förskola	Enköping	Sa	2023	880	–	2,7
LSS Flen	Flen	Sa	2020	500	6	1,9
LSS Gävle	Gävle	Sa	2014	448	6	1,6
Vega Park, etapp 1	Haninge	H	2016	5 753	123	17,6
Vega Park, etapp 2	Haninge	H	2018	7 945	185	25,9
Vega Park, etapp 3	Haninge	H	2020	5 885	154	19,7
LSS Heby	Heby	Sa	2019	462	6	1,9
LSS Hässleholm	Hässleholm	Sa	2000/2015	5 397	44	3,7
Luftseglaren	Järfälla	St	2022	6 317	205	25,3
LSS Katrineholm	Katrineholm	Sa	2020	493	6	2,1
Rymdcampus	Kiruna	Sa	1957/1963/2000/2014	8 038	–	15,1
LSS Motala	Motala	Sa	2022	505	6	1,7
Magasinet	Norrköping	H	2024	10 820	191	26,4
LSS Nyköping	Nyköping	Sa	2020	500	6	1,8
LSS Nyköping 2	Nyköping	Sa	2020	486	6	1,7
LSS Oxelösund	Oxelösund	Sa	2021	445	6	1,8
LSS Oxelösund 2	Oxelösund	Sa	2023	455	6	1,9
LSS Partille	Partille	Sa	2015	572	6	2,0
Kopiepenan	Stockholm	St	2017	1 610	60	6,5
Båtvarvet	Stockholm	Fp	1971	1 572	–	2,5
Verkstan	Stockholm	Fp	1967	384	–	0,5
Utvecklingsfastigheter	Stockholm	Fp	–	750	5	1,7
LSS Strängnäs	Strängnäs	Sa	2018	1 425	18	4,8
Lugnet	Sundsvall	Sa	1942/2015	7 932	–	13,2
Sidsjöhöjden 14	Sundsvall	H	1942/2014/2021	5 366	90	10,9
LSS Södertälje	Södertälje	Sa	1893/2017	532	6	1,8
LSS Täby	Täby	Sa	1985/2020	726	6	2,5
LSS Uppsala	Uppsala	Sa	2014	840	10	3,6
LSS Uppsala 2	Uppsala	Sa	1985/2020	510	6	2,0
Planeten	Västerås	H	2024	2 463	62	5,7
Galaxen	Västerås	H	2023	6 784	155	15,3
Diskus	Växjö	H	2023	6 949	185	18,5
Glidplanet	Örebro	H	2018	3 894	88	9,9
Startbanan	Örebro	H	2022	3 198	115	9,0
Summa				112 919	2 034	293,3

Samägda förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Hänförligt till K2A		
		Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Arborem – Joint Venture med Slättö	St	43 271	1 794	117,8
Summa samägda förvaltningsobjekt		43 271	1 794	117,8

Investeringar och pågående projekt

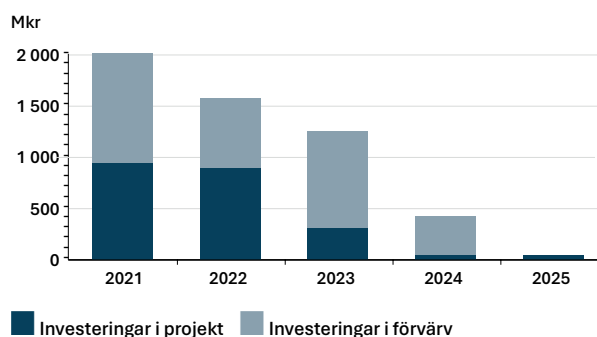
Pågående projekt delas in i projekt där byggstart har skett och projekt som ännu inte har byggstartats. Till följd av marknadsutvecklingen, med förändrade förutsättningar på bygg- och kapitalmarknaderna samt stor omvärldsoro, pausade K2A nya byggstarter i början av 2022. Under 2024 slutförde K2A det sista av de projekt som var pågående sedan tidigare.

Under 2025 gjorde K2A sin första stora investering sedan bolaget pausade sina byggstarter, när bolaget förvärvade en del av fastigheten Lund Studentkåren 4. Transaktionen innebär en byggrätt omkring 25 000 kvadratmeter BTA, vilket möjliggör utveckling av bostäder för studenter och forskare. I november anvisades K2A mark för utveckling av 150 nya studentbostäder i Råcksta i västra Stockholm. Dessa tillskott innebär att K2A:s portfölj av pågående projekt per 31 december 2025 bestod av 3 361 byggrätter som möjliggör utveckling av bostäder och samhällsfastigheter. Dessa pågående projekt befinner sig i olika faser från detaljplaneprocesser till projektplanering inför byggstart. K2A hade inga bostäder i produktion per 31 december 2025, vilket innebär att dessa projekt utgjorde K2A:s totala projektportfölj per balansdagen.

Projektportföljen omfattar en uthyrbar bostadsyta om 96 811 kvm, samt lokaler med 6 712 kvm uthyrbar yta. K2A bedömer att de återstående investeringarna uppgår till 5 400 Mkr för att färdigställa den befintliga projektportföljen, som därefter bedöms ha ett hyresvärde om cirka 381 Mkr.

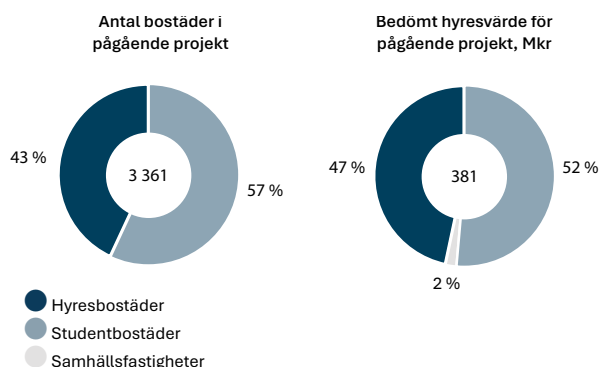
Under 2026 kommer K2A inleda byggandet av 247 student- och forskarbostäder, en förskola och en idrotts-hall i Slakthusområdet i södra Stockholm. Idrottshallen kommer att ägas av K2A och hyras av Stockholms stad.

Investeringar i egen projektutveckling samt förvärv

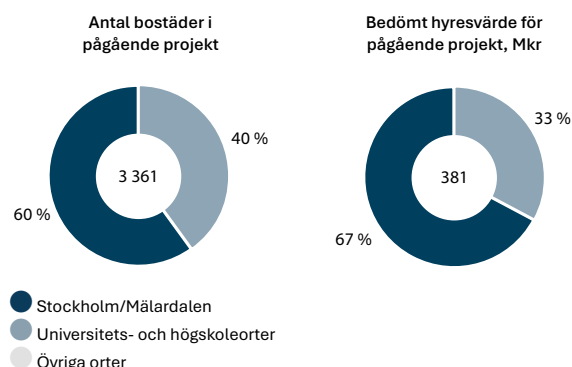


Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd total inv. Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	
Hyresbostäder	1 454	51 462	1 987	178	3 324	3 159
Studentbostäder	1 907	45 349	2 595	196	4 097	2 486
Samhällsfastigheter	–	–	2 130	6	3 042	124
Summa/genomsnitt	3 361	96 811	6 712	381	3 676	5 769

Pågående projekt per kategori



Pågående projekt uppdelat geografiskt



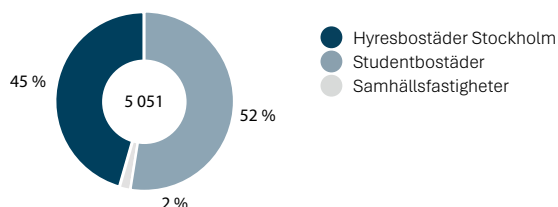
Information om pågående projekt i årsredovisningen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden 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.

Pågående projektutveckling i prioriterade områden

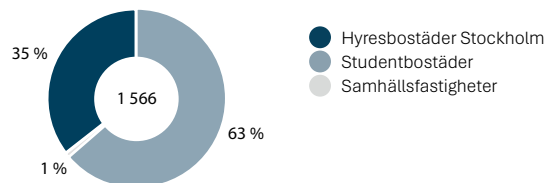
K2A har identifierat prioriterade områden där lönsamheten bedöms tillräckligt god att produktionsstart kan motiveras. Nedan tabell visar K2A:s helägda, pågående projekt i dessa områden uppdelat i kategorier. Informationen i tabellen bygger på antaganden och kalkyler per bokslutsdagen, vilka kan förändras 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, Mkr	Fastighetsvärde		Total	
		Bostäder	Lokaler		färdigställande, Mkr	investering, Mkr	Projektvinst, Mkr	
Hyresbostäder Stockholm	1 052	36 590	1 810	135	2 846	2 294	552	
Studentbostäder	1 642	39 519	2 465	175	3 624	2 633	991	
Samhällsfastigheter	–	–	2 130	6	147	124	23	
Summa	2 694	76 109	6 405	316	6 617	5 051	1 566	

Investeringsbehov inkl. mark, Mkr



Bedömd projektvinst, Mkr



Under 2026 kommer K2A påbörja byggnationen av Perrongen i Slakthusområdet. Kvarteret, beläget intill Avicii Arena och 3Arena i Stockholm, kommer att rymma en idrottsbhall, 247 student- och forskarbostäder samt en förskola.

Pågående projekt

Pågående projekt i

prioriterade områden	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart, år	Färdigställt, år	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
Nyborgen	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
Kopiepennan	Stockholm	St	1	2029	2031	3 335	150
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2030	2032	4 400	200
Båtvarvet	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	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Antal bostäder
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 i

prioriterade områden	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Antal bostäder
Torget	Uppsala	St	4	2027	2029	7 850	160
Summa						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. 1 = Planbesked (25 %),

2 = Start-PM (50 %), 3 = Planprogram (50 %), 4 = Plansamråd (75 %), 5 = Utställning (75 %), 6 = Detaljplan fastställd (100 %)



Projektet Skogsliden är ett av K2A:s tre planerade projekt i Stora Sköndal i södra Stockholm. Byggstart för samtliga projekt planeras till 2027 till 2029, tillsammans kommer de att omfatta 207 hyresbostäder och 89 studentbostäder.

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 konjunkurläge.

Vid utgången av 2025 förvaltade K2A sammanlagt 2 034 egenägda bostäder i 22 kommuner, jämfört med 2 108 föregående år. Samtidigt hade bolaget 3 361 byggrätter för framtida utveckling. Totalt hade bolaget 5 395 (5 160) egenägda bostäder i förvaltning eller i pågående projekt. Den kraftiga nedgången i antalet förvaltade bostäder i jämförelse med tidigare år beror framför allt på den omfattande affär som slutfördes 1 oktober 2024, där K2A avyttrade 2 990 studentbostäder till JV-bolaget Arborem, där K2A äger 60 procent och Slättö 40 procent. De fastigheter som överlåtits till Arborem konsolideras inte i K2A:s räkenskaper och ingår alltså inte i ovan nämnda siffror. Arborem äger 2 990 studentbostäder, från Kiruna i norr till Lund i söder, som förvaltas av K2A.

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. Det gör även tiderna för planprocesserna.

K2A har sedan 2022 erhållit planbesked samt vunnit markanvisningstävlingar som inneburit att projektportföljen tillförts sju attraktiva projekt i Stockholms stad, med byggrätter för utveckling av sammanlagt 960 bostäder. Stockholm är K2A:s viktigaste marknad. Av de 3 361 byggrätter som K2A förfogar över finns idag 1 678 i Stockholms stad och ytterligare 180 i andra kommuner i Stockholms län. Det innebär att mer än hälften av K2A:s byggrätter finns i Stockholms län.

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. 72 procent av hushållen i Sverige består idag av en till två personer.

Drivkrafter på bostadsmarknaden

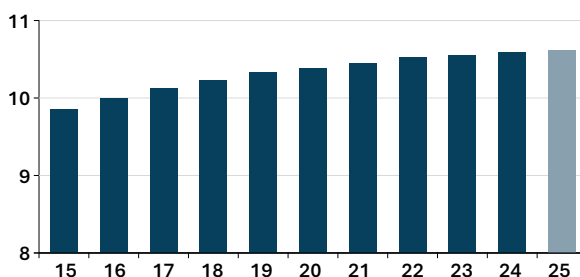
En välfungerande bostadsmarknad för hyresbostäder förutsätter bland annat:

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

Stark befolkningstillväxt

Sveriges befolkning har ökat kraftigt under det senaste decenniet och fortsatte att öka under 2025. Under perioden 2015-2025 har Sverige gått från 9,8 till 10,6 miljoner invånare, vilket motsvarar en befolkningstillväxt om 7,7 procent. Under senare år har befolkningsökningen avtagit, men att befolkningstillväxten under många år kraftigt överstigit bostadsbyggandet har skapat ett underskott på bostäder.

Befolkningsmängd, antal miljoner invånare





K2A:s bostäder ligger i attraktiva och växande områden och erbjuder flera fördelar för dig som hyresgäst. I Vega Park bor du i välplanerade bostäder med hög standard, med kundnära förvaltning genom egna bovärdar samt smidiga mobilitetslösningar i form av egen elbilspool som kan nyttjas av de boende precis när det behövs.

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 äger och 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.

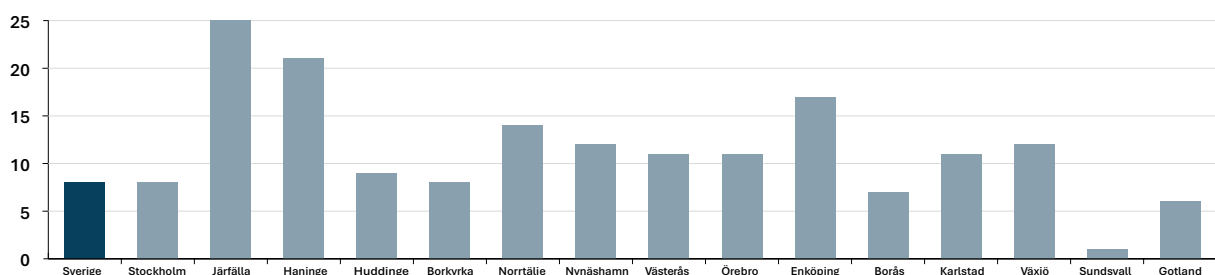
Behov, utbud och efterfrågan

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i orter med stark arbetsmarknad. 2025 stod nästan 900 000 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 (2025) visar att det råder underskott på bostäder i 127 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. Gällande kategorin studentbostäder bedömer 16 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. Kötiderna varierar stort, men kan på orter som Stockholm, Lund och Uppsala vara långa.

Befolkningsökning per kommun 10 år, procent

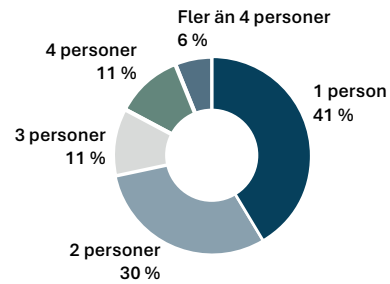


Nybyggnation

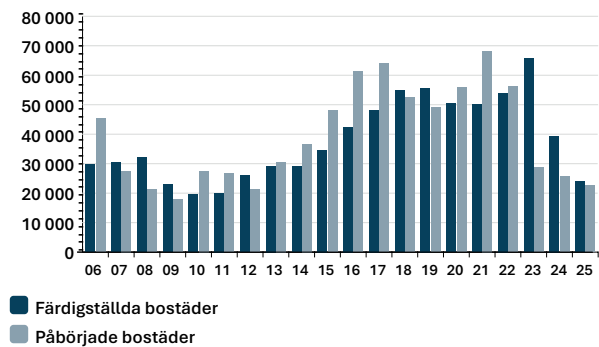
Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer som understigit efterfrågan. Befolkningstillväxten under de senaste decennierna har satt ytterligare press på stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Boverkets bedömning är att behovet av nya bostäder på nationell nivå fram till 2033 uppgår till i genomsnitt 52 300 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 2023-2025 har antalet påbörjade bostäder fortsatt att sjunka. Konsekvenserna av inbromsningen får tydligt genomslag i statistiken för färdigställda bostäder under 2024 och framåt. Antalet färdigställda bostäder förväntas ligga kvar på en låg nivå under de närmaste åren.

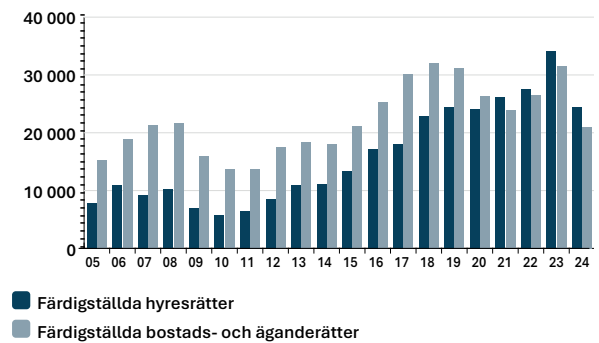
Hushållens sammansättning



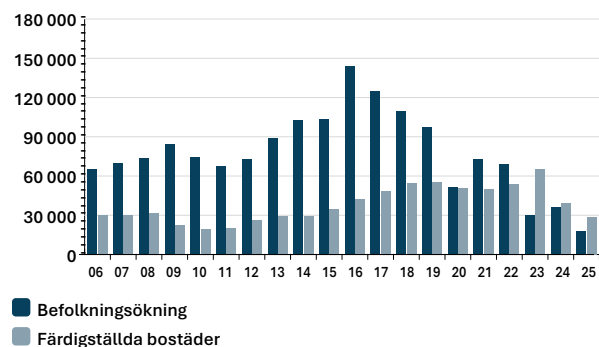
Påbörjade och färdigställda bostäder, antal



Färdigställda hyres- och bostadsrätter, antal



Befolkningsökning och färdigställda bostäder



Hyresbostäder

K2A förvaltar sammanlagt 1 602 egenägda hyresbostäder och har därtill byggrätter för att utveckla ytterligare 1 454 stycken. Stockholm och Mälardalen är K2A:s primära marknader vad gäller hyresbostäder och 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 SCB finns det i Sverige cirka två miljoner hyresbostäder, 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.

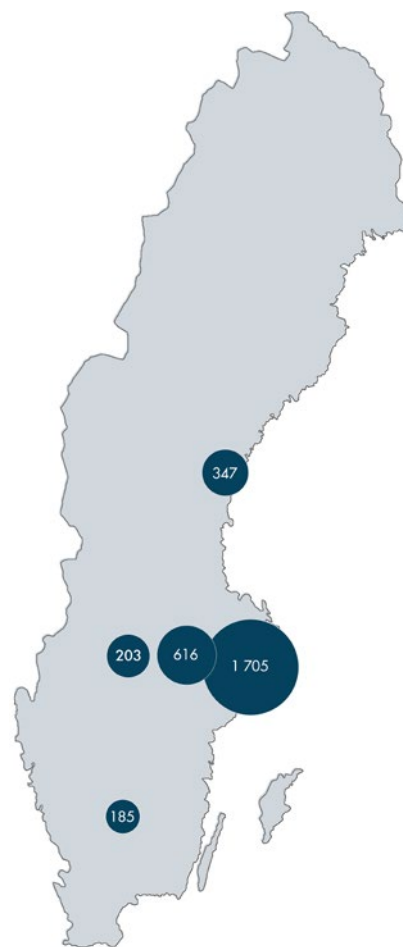
Därför investerar K2A i hyresbostäder

Sveriges befolkning växer och med det följer ett växande behov av bostäder. Enligt Boverkets beräkning behövs 52 300 nya bostäder årligen till och med 2033.

K2A:s primära marknader för hyresbostäder har länge varit Stockholm och Mälardalen. Sedan 2022 har bolagets framtidsfokus än tydligare skiftats mot Stockholm. Enligt Stockholmsregionens utvecklingsplan behöver det byggas minst 20 000 nya bostäder per år fram till 2030, enbart för att möta det demografiska behovet som den väntade befolkningsökningen innebär. Under 2026 förväntas 11 100 bostäder att påbörjas, enligt Länsstyrelsen Stockholms bedömning.

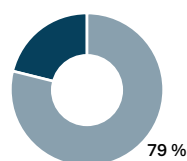
En annan faktor som gör att möjligheten till värdeutveckling för hyresbostäder i Stockholm är stor är att markanvisningar ofta upplåts med tomträtt. Det innebär att totalkostnaderna kan hållas nere trots högre byggkostnader. På så vis möjliggörs produktion av nya bostäder med hyresnivåer som fler kan efterfråga, samtidigt som projekten genererar attraktiv avkastning.

Utöver Stockholm och Mälardalen har K2A idag även hyresbostäder i Växjö och Sundsvall. Växjö är en växande universitetsort, medan Sundsvall är en etablerad regional stad med universitet. På båda orterna möjliggör samordning med förvaltning av studentbostäder operativa synergieffekter för K2A.

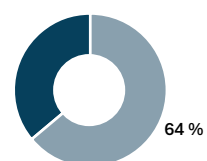


Andel av fastighets- och projektportfölj

Andel av totalt antal bostäder



Andel av totalt hyresvärde (förvaltning)



K2A:s hyresbostäder

Kommun	Förvaltningsobjekt			Pågående projekt	
	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr	Total yta, kvm	Antal bostäder
Enköping	10 962	254	26,5	–	–
Haninge	19 583	462	63,1	–	–
Norrtälje	10 820	191	26,4	–	–
Nynäshamn	–	–	–	6 414	180
Stockholm	1 956	–	3,0	31 986	872
Sundsvall	5 366	90	10,9	9 629	257
Västerås	9 247	217	20,9	5 420	145
Växjö	6 949	185	18,5	–	–
Örebro	7 092	203	18,9	–	–
Summa	71 975	1 602	188,2	53 449	1 454



Studentbostäder

K2A är rikstäckande vad gäller förvaltning av studentbostäder med totalt 3 260 studentbostäder i förvaltning. Bolaget äger idag 270 färdiga studentbostäder i Stockholm och förvaltar därutöver 2 990 studentbostäder som ägs via JV-bolaget Arborem. 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 studentkårer. Även om inte alla studenter behöver en studentbostad är det en ekvation som är långt ifrån att gå ihop. 16 av landets 38 högskolekommuner bedömer att det råder underskott på bostadsmarknaden för studenter.

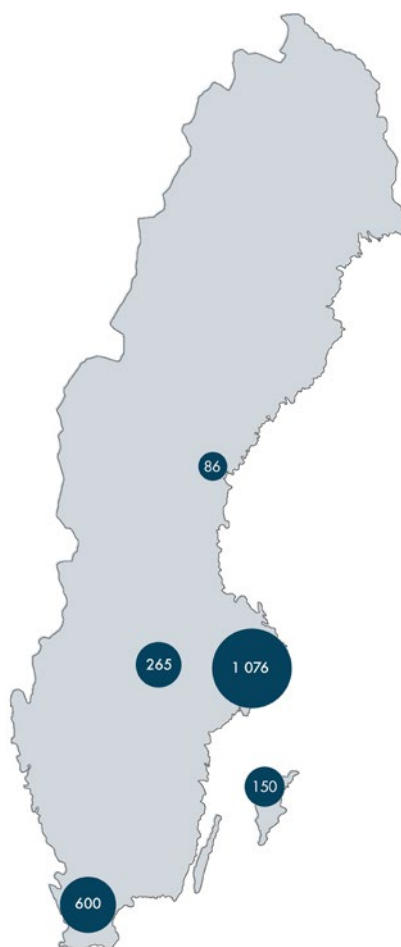
K2A är ett av få studentbostadsbolag i Sverige som erbjuder studentbostäder över hela Sverige och konkurrerar framför allt med lokala aktörer på respektive ort, ofta allmännyttiga bolag som inte är specialiserade på studentbostäder.

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 studentbostad 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 terminsstart och andra krav på hyresgästerna.

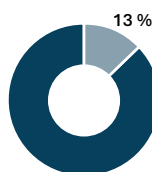
Strategin att vara rikstäckande innebär också ett kund-erbjudande som är bättre anpassat för målgruppen. Den sextonåring som ännu inte vet var hen ska studera efter gymnasiet kan via K2A:s kö spara kötid till universitets-orter från Lund i söder till Kiruna i norr. Sedan januari 2025 erbjuder K2A studenter som bott hos K2A under sin studietid förtur till bolagets hyresbostäder, under förutsättning att hyresgästen skött sig utan klagomål från grannar, betalat hyran i tid och bott kvar fram till avslutade studier. Ett effektivt sätt att både vässa erbjudandet till en viktig målgrupp och skapa långsiktiga kundrelationer.

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.

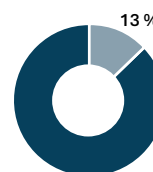


Andel av fastighets- och projektportfölj

Andel av totalt
antal bostäder



Andel av totalt
hyresvärde (förvaltning)



K2A:s helägda studentbostäder

Kommun	Förvaltningsobjekt			Pågående projekt	
	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr	Total yta, kvm	Antal bostäder
Järfälla	6 317	205	25,3	–	–
Lund	–	–	–	15 800	600
Stockholm	2 360	65	8,2	20 770	806
Sundsvall	–	–	–	1 892	86
Visby	–	–	–	3 522	150
Örebro	–	–	–	5 960	265
Summa	8 677	270	33,5	47 944	1 907



Samhällsfastigheter

K2A förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter med stabila kassaflöden och låg risk som ett komplement till beståndet av hyres- och studentbostäder.

Om samhällsfastigheter

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

Efterfrågan på samhällsfastigheter styrs i stor utsträckning av befolkningstillväxt och demografisk fördelning. På 20 år har antalet 70-plussare i Sverige ökat med uppemot 45 procent, till cirka 1,6 miljoner personer (2025). Lokaler för vård och omsorg är en av flera typer av samhällsfastigheter där det underliggande behovet är högt och det finns en stor efterfrågan från offentliga aktörer. K2A erhåller ofta mark för produktion av bostäder och samhällsfastigheter via kommunal markanvisning. Bolaget har etablerat goda kontakter med företrädare för kommuner över hela landet, vilket skapar möjligheter till förtroendefull samverkan för att bygga och erbjuda fler bostäder och lokaler för skattefinansierade verksamheter till kommuninvånarna.

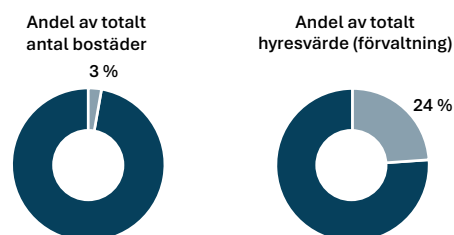
Därför investerar K2A i samhällsfastigheter

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

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



Andel av fastighets- och projektportfölj



K2A:s samhällsfastigheter

Kommun	Förvaltningsobjekt			Pågående projekt	
	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr	Total yta, kvm	Antal bostäder
Enköping	2 001	12	6,4	–	–
Flen	500	6	1,9	–	–
Gävle	448	6	1,6	–	–
Heby	462	6	1,9	–	–
Hässleholm	5 397	44	3,7	–	–
Katrineholm	493	6	2,1	–	–
Kiruna	8 038	–	15,1	–	–
Motala	505	6	1,7	–	–
Nyköping	986	12	3,6	–	–
Oxelösund	900	12	3,7	–	–
Partille	572	6	2,0	–	–
Stockholm	–	–	–	2 130	–
Strängnäs	1 425	18	4,8	–	–
Sundsvall	7 932	–	13,2	–	–
Södertälje	532	6	1,8	–	–
Täby	726	6	2,5	–	–
Uppsala	1 350	16	5,6	–	–
Summa	32 267	162	71,6	2 130	–



I det familjevänliga och naturnära bostadsområdet Gånsta i Enköping ligger KA:s nya hyresbostäder, färdigställda under 2018. Marknad samhällsfastigheter



Fastigheternas värdering

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker varje kvartalslut med hjälp av externa fastighetsvärderare. Kvartal ett och tre genomförs översiktliga värderingar av 90 procent av det totala fastighetsvärdet, kvartal två och fyra sker fullständiga värderingar av 100 procent av det totala fastighetsvärdet. Värderingar upprättas i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC).

Värderingsmetod

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

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga 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 driftnetton 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 driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Finns det ett hyresavtal med längre återstående löptid än 15 år förlängs kalkylperioden till motsvarande återstående löptid på hyreskontraktet.

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.

Antalet transaktioner har under de senaste fyra åren varit färre än tidigare. Transaktionsmarknaden har under 2025 börjat ta fart, även om marknaden till stor del främst präglats av forwardaffärer inom segmentet nyproducerade bostäder. 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 använder K2A:s värderare ett osäkerhetsintervall om +/- 7,5 % (+476/-476 Mkr).

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 ortsprismetod, 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.

Indata för värdering till verkligt värde, viktat genomsnitt, procent

Bostäder	
Diskonteringsränta	6,2
Direktavkastningskrav	3,9
Samhällsfastigheter	
Diskonteringsränta	7,9
Direktavkastningskrav	5,9

Känslighetsanalyser värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter				
Värdeförändring, %	-3	-1,5	+1,5	+3
Värdeförändring, Mkr	-190	-95	95	190
Belåningsgrad netto, %	54,9	54,1	52,7	52,0
Förvaltningsobjekt, Mkr	Samhällsfastigheter	Bostäder		
Förväntad normaliserad hyra	+/-5%	+/-26	+/-154	
Förväntad långsiktig vakans	+/-3%	-/+16	-/+92	
Förväntade fastighetskostnader	+/-5%	-/+4	-/+34	
Diskonteringsränta	+0,25%	-23	-114	
	-0,25%	+24	+118	
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+0,25%	-18	-139	
	-0,25%	+19	+158	

Förvaltningsobjekt, väsentlig icke observerbar indata till värdering till verkligt värde

	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 994	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

Finansiering

Finansiering och finanspolicy

Den finansiella verksamheten i K2A bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. Finanspolicyen 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 2025
Nettobelåningsgrad	Inte långsiktigt överstiga 55 %	53,4 %
Justerad räntetäckningsgrad	Inte långsiktigt understiga 1,5 ggr	1,5 ggr

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 per balansdagen till 2 272 Mkr (2 110) och inkluderar under 2021 emitterade hybridobligationer om 450 Mkr.

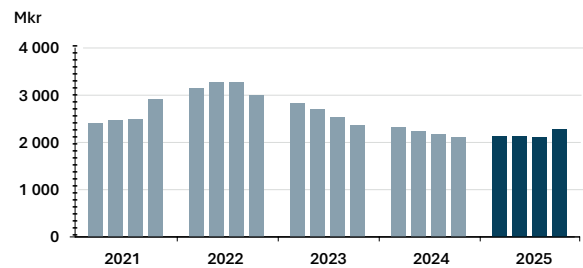
Räntebärande skulder

K2A hade den 31 december 2025 räntebärande skulder om 4 002 Mkr (4 224), vilket innebär att de räntebärande skulderna har minskat med 222 Mkr under året. Periodiserade transaktionskostnader om 11,4 Mkr (13,0) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

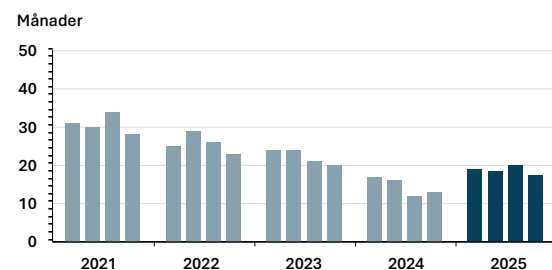
Belåningsgraden netto för koncernen uppgick till 53,4 procent (57,7). Den genomsnittliga räntenivån har under året stigit till 4,4 procent (3,7). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 17 månader (13) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 17 månader (19). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid årets utgång till 52 Mkr (53).

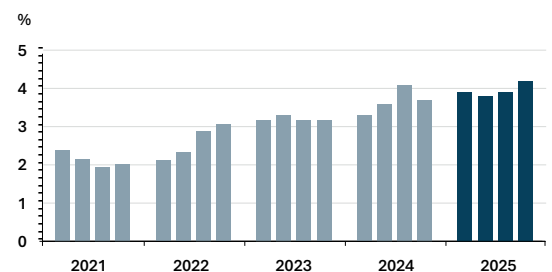
Eget kapital



Räntebindningstid



Genomsnittlig ränta



Lån

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2025

Förfallår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
Rörlig ränta	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	–

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

Grön finansiering

K2A:s gröna obligationer och hybridobligationer

Seniora icke säkerställda gröna obligationer	Emissionsdatum	Förfalldatum	Tid till förfall, år	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ränta, %	ISIN	Grön
24/28 FRN C	2024-10-03	2028-10-03	2,8	500	Stibor 3M	5,00	6,87	SE0022760930	Ja
25/29 FRN C	2025-03-17	2029-06-18	3,5	350	Stibor 3M	5,00	6,87	SE0024172696	Ja
Totalt emitterat belopp				850					

Hybridobligationer	Emissionsdatum	Första lösen	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ränta, %	ISIN	Grön
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21	450	Stibor 3M	5,95	7,91	SE0015407507	Ja
Totalt emitterat belopp			450					

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 med grön finansiering av sin verksamhet, till exempel genom gröna obligationer och gröna lån.

Grönt ramverk för aktier

2020 blev K2A det första bolaget i världen att presentera ett eget grönt ramverk för aktier, i samband med att bolagets aktie klassificerades som grön. Till skillnad från gröna obligationer där enbart det som finansieras genom obligationerna utvärderas ger den utvidgade metodiken investerare en djupare insyn i ett bolags hållbarhetsarbete samt en möjlighet att kunna utvärdera hela bolagets verksamhet. Syftet och innehållet beskrivs mer utförligt på sida 23. Det åligger K2A att årligen rapportera enligt det gröna ramverket för aktier. Utfallet 2025 framgår av efterföljande sidor.

Grönt ramverk för finansiering

K2A har emitterat icke säkerställda obligationer och 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 grön finansiering där CICERO tagit fram en second opinion. Inrättandet av det gröna 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. I januari 2023 uppdaterade K2A sitt gröna ramverk för finansiering och skärpte i samband med det ramverkets hållbarhetskrav. K2A avser att uppdatera ramverket på nytt under 2026.

Den 24 februari respektive 6 november 2025 emitterade K2A seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 200 respektive 150 miljoner. Detta skedde inom ett ramverk som uppgår till maximalt 600 miljoner. Obligationerna har en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 500 baspunkter och slutgiltigt förfall 18 juni 2029. I tabellen på nästa sida finns en sammanställning av K2A:s gröna obligationer samt hybridobligation. Samtliga obligationer och hybridobligationer är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

Det åligger K2A att årligen rapportera enligt det gröna ramverket för finansiering. Utfallet per 31 december 2025 framgår av efterföljande sidor.

Uppföljning av gröna ramverk

Grönt ramverk för finansiering

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad				Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Kommande	Totalt		
Svanen	9	-	-	9	1	10
Miljöbyggnad nybyggnad				0		
- Silver	1	-	-	1	-	1
Miljöbyggnad iDrift				0		
- Silver	5	15	-	20	-	20
- Brons	7	-	-	7	-	7
Passivhus/annan	2	-	-	2	-	2
Ej certifierade				1	-	1
Summa	24	15	-	40	1	41

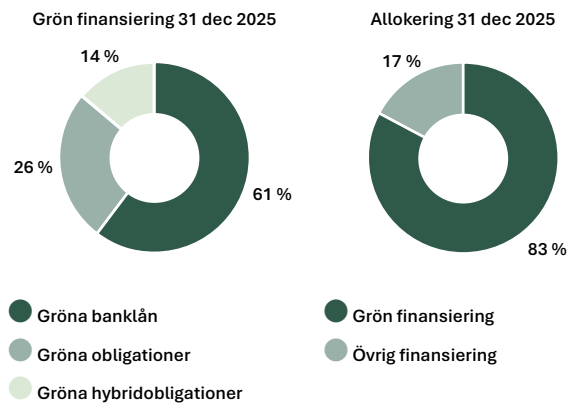
Exempel på gröna fastigheter

Startbanan i Örebro

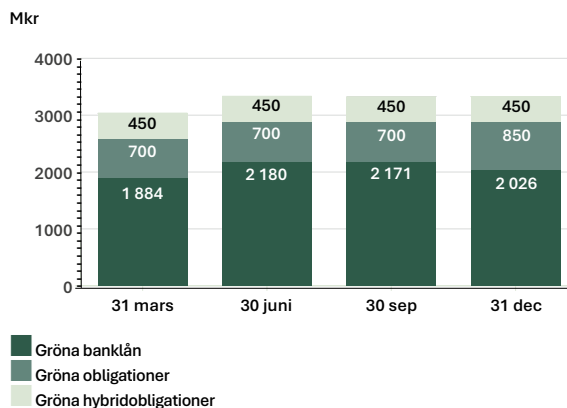
- 115 Svanenmärkta hyresbostäder i på Södra Ladugårdsängen i Örebro.
- Närhet till både stadsliv, natur och ett rikt utbud av all tänkbar service som kan tänkas behöva i närområdet. Boende på Startbanan har även möjlighet att nyttja K2A:s egen elbilspool BoBil.



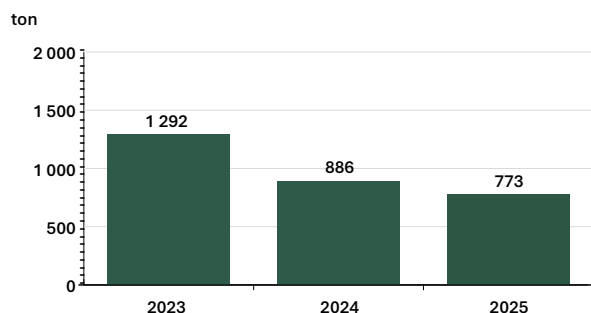
Grönt ramverk för finansiering, fortsättning



Utveckling grön finansiering 2025

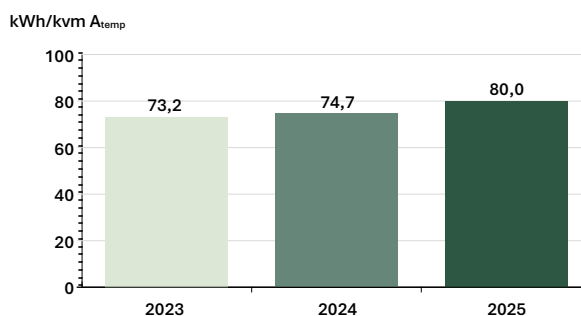


CO₂e-utsläpp, ton (scope 1-3)



1) Jämförbarheten påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd. Utsläppen för 2023 och 2024 har korrigerats med hänsyn till nya beräkningar för K2As JV-bolag.

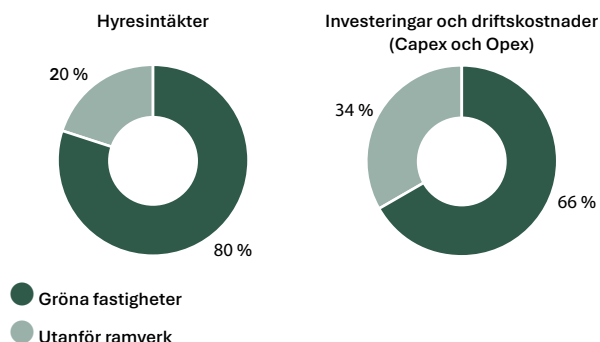
Energiintensitet, totalt fastighetsbestånd



1) Jämförbarheten påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd. För jämförbart bestånd har energianvändning per kv m minskat med 7% under perioden.

Grönt ramverk för aktier, 2025

Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



Utöver kraven på att minst 50 procent av såväl intäkter som investeringar ska klassificeras som gröna, ställer ramverket för gröna aktier krav på att max fem procent av bolagets intäkter får härröra från fossilbränsleversamhet. Noll procent av K2A:s intäkter 2025 härrörde från fossilbränsleversamhet.

För att K2A ska uppfylla kriterierna inom det gröna ramverket ska en bedömning göras av en extern granskare, som bekräftar att ramverkets tröskelvärden uppfyllts. Den externa utvärderingen av K2A:s prestation i förhållande till det gröna ramverket 2025 publiceras efter färdigställande på <https://investerare.k2a.se/sv/grona-aktier>.

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 bolaget 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 har följt Koden med en avvikelse: Under perioden från årsstämman 2024 till februari 2026 har bolaget endast haft en ledamot som är både oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare (Ingrid Lindquist), vilket innebär en avvikelse från Kodens regler 4.5. Den 11 februari 2026 valde en extra bolagsstämma Anna Krasse till styrelseledamot. Anna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolaget uppfyller därmed Koden.

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 i avsnittet Hållbarhetsrapport i denna årsredovisning. 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 vice vd hållbarhet, det övergripande ansvaret för att styra K2A:s verksamhet inom hållbarhetsområdet.

Så här styrs K2A

Bolagsstämma/årsstämma

I enlighet med aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ och på bolagsstämman

utövar aktieägarna sin rösträtt. Enligt K2A:s bolagsordning finns fyra aktieslag: A-aktier berättigar till 10 röster per aktie och B-aktier, D-aktier samt preferensaktier berättigar till 1 röst per aktie. Vid årsstämman väljs styrelseledamöter, ordförande och revisorer samt beslutas kring ersättning till styrelsen och revisorerna.

Valberedning

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

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

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

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

Styrelse

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

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, finans- och likviditetsrapport.

Arbete under året

Årsstämma 2025

Årsstämman 2025 ägde rum den 24 april 2025 i bolagets lokaler på Nybrogatan 59 i Stockholm. Årsstämman fastställde balans- och resultaträkningarna för moderbolaget och koncernen för föregående räkenskapsår.

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om att ingen utdelning skulle ske till preferensaktieägare.

Årsstämman beslutade vidare om att ingen vinstutdelning skulle ske till stamaktieägare. Vinstmedlen balanserades in i ny räkning.

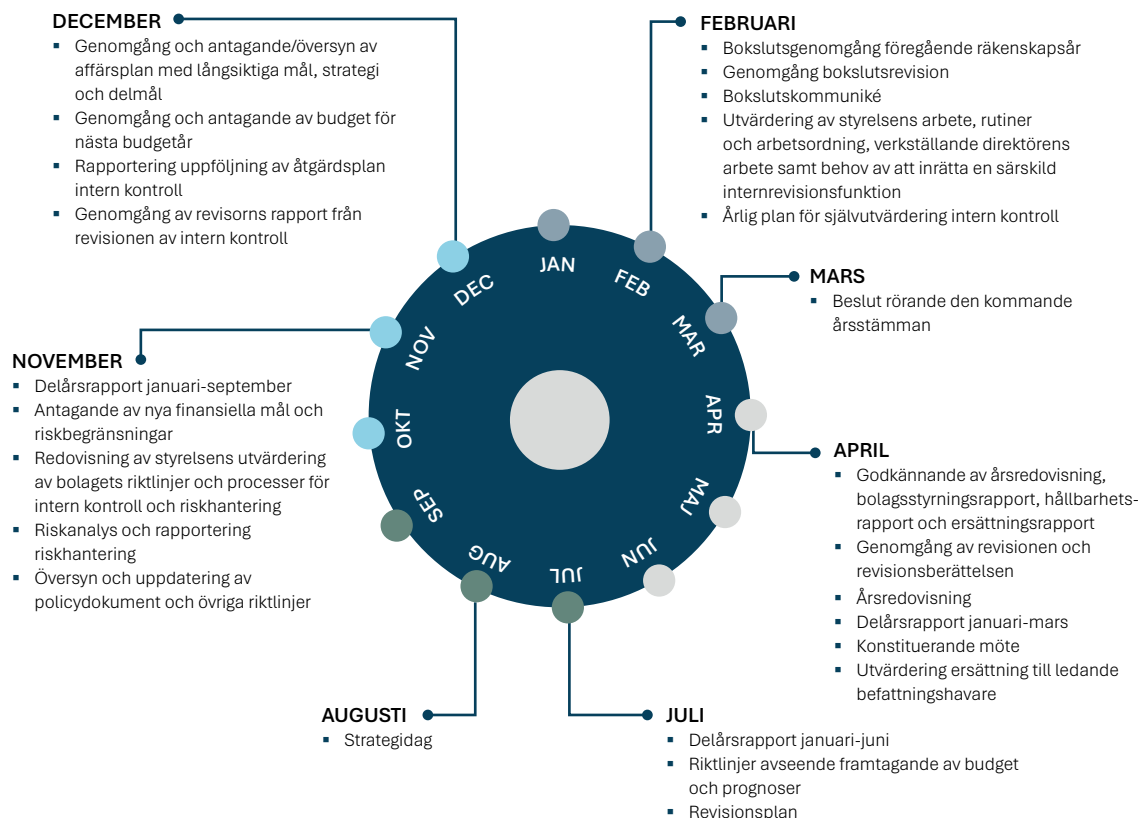
Årsstämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Sten Gejrot, Claes-Henrik Julander, Johan Knaust, Ingrid Lindquist, Johan Ljungberg och Johan Thorell. Till styrelsens ordförande valdes Sten Gejrot och KPMG AB omvaldes som bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

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 2025. 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.

Styrelsens arbete 2025

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.



Valberedning

Vid årsstämman den 28 april 2020 antog aktieägarna principer för hur valberedningen utses och dess arbete, under 2025 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 stämموvalda styrelseledamöter;
- ordförande och övriga stämموvalda ledamöter i styrelsen;
- arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag till var och en av de stämموvalda 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.

2025

Valberedningen inför årsstämman 2025 utgjordes av:

- Tom Ljungberg, 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 2026 framgår av kallelsen till årsstämman på K2A:s webbplats k2a.se.

Årsstämman 2026 kommer att hållas den 7 maj 2026.

Mångfaldspolicy

Vid framtagande av förslag till styrelse inför årsstämman 2025 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 bolagsstämموvalda 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 tillgängliga ledamöter. Vid årsstämman 2025 valdes sex ledamöter, varav en kvinna och fem män.

Styrelsen

K2A:s styrelse består av sex ledamöter, utan suppleanter, valda av årsstämman den 24 april 2025 samt av extra bolagsstämma den 11 februari 2026 vald styrelseledamot Anna Krasse. Styrelsen består vid årsredovisningens framläggande av de bolagsstämموvalda ledamöterna Sten Gejrot (styrelsens ordförande), Johan Knaust

(verkställande direktör), Anna Krasse, Claes-Henrik Julander, Ingrid Lindquist, Johan Ljungberg, samt Johan Thorell.

Styrelseledamöternas oberoende framgår av tabellen på nästa sida och ytterligare information för varje individuell styrelseledamot finns att läsa i avsnittet ”Styrelse och revisor”.

Styrelsens arbete

Under 2025 sammanträdde styrelsen vid 22 tillfällen. Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen för styrelsen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och vd. Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera K2A:s finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Under året har styrelsen bland annat behandlat sedvanliga frågor såsom strategiarbete, projektfrågor, finansieringsfrågor och hållbarhetsfrågor.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens ordförande initierar en gång per år i enlighet med styrelsens arbetsordning en utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingens syfte är att utvärdera resultatet av styrelsens och utskottens arbete, hur väl arbets sättet 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 Alexander Tistam som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet ”Styrelse och revisor”. För räkenskapsåret 2025 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 3,5 Mkr.

Ersättning, styrelse och ledning

Riktlinjer

Årsstämman har antagit riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. För att främja bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna ska K2A ha marknads-mässiga 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 67 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, ersättningskomponenter 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 frånga 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.

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 2024 och tillämpades utan förändring under 2025.

Erstättning till styrelsen

Det sammanlagda arvodet till de stämموvalda styrelseledamöterna framgår av not 6. 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 styrelseledamöters eller ledande befattningshavares frånträdande av tjänst eller uppdrag.

Styrelse och utskott

Namn	Invald	Oberoende		Styrelse	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Hållbarhetsutskott
		Oberoende i reaktion till bolagets större ägare	i reaktion till bolaget och bolagets ledning				
Sten Gejrot	2017	Ja	Nej	22/22	1/1	--	--
Johan Ljungberg	2017	Nej	Ja	22/22	-	-	2/2
Claes-Henrik Julander	2014	Nej	Ja	20/22	1/1	4/4	-
Ingrid Lindquist	2019	Ja	Ja	22/22	-	4/4	-
Johan Thorell	2015	Nej	Ja	21/22	-	4/4	-
Johan Knaust	2013	Nej	Nej	22/22	-	-	2/2
Anna Krasse (från 11 februari 2026)	2026	Ja	Ja	-	-	-	-

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):
10 000 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,
6 666 496 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 EP Bank AB.
Styrelseledamot i Biocrine AB,
Star Stable Entertainment 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 och
vice ordförande i John Mattson
Fastighetsföretagen AB.
Aktieinnehav (inklusive bolag):
2 412 000 A-aktier,
9 289 661 B-aktier,
13 864 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget
och bolagets ledning.
Beroende 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, Kavat Vård
AB, Collectum AB, Fora 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.



Anna Krasse

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2026
Född: 1976
Utbildning: Civilekonom,
Handelshögskolan i Stockholm
Övriga uppdrag (urval):
Styrelseordförande i Premium
Snacks Nordic AB, vice styrelse-
ordförande för Arbetsförmedlingen,
styrelseledamot i Hawaii Poké
Stockholm AB.
Aktieinnehav (inklusive närstående
och bolag): 16 743 B-aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget
och bolagets ledning.
Oberoende i förhållande till
bolagets större aktieägare.

Revisor

KPMG AB är bolagets revisor med
Alexander Tistam som huvud-
ansvarig revisor. Alexander Tistam
är auktoriserad revisor och medlem
i FAR.

Ledning



Johan Knaust

Styrelseledamot och verkställande direktör
För mer information se under Styrelse, föregående sida.



Christian Lindberg

Vice verkställande direktör
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 Persson

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: Ekonomi 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: 91 335 B-aktier, 763 preferensaktier.



Erik Lemaître

Affärsutvecklingschef
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1968
Utbildning: Byggekonom
Bakgrund: Affärsutvecklingschef SSM Bygg & Fastighets AB, affärsutvecklare och projektledare på NCC samt Nexity.
Aktieinnehav: 12 000 B-aktier.



Henrik Nordlund

Vice vd fastighet och hållbarhet
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, Projectmanagement konsult på Ramböll.
Aktieinnehav: 20 394 B-aktier.



Emma Nyborg

Marknadschef
Ingår i ledningen sedan 2021
Född: 1989
Utbildning: Strategisk kommunikation
Bakgrund: Kommunikationsansvarig på Mattecentrum och olika kommunikationstjänster på K2A.
Aktieinnehav: 1 950 B-aktier.



Pontus Ekerljung

Kommunikations- och hållbarhetschef
Ingår i ledningen sedan 2025
Född: 1982
Utbildning: Kandidatexamen nationalekonomi samt journalistik, MSc General Management
Bakgrund: Egenföretagare, radioprogramledare och stabschef på Finansdepartementet.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 12 830 B-aktier, 281 preferensaktier.



William Celsing

Förvaltningschef
Ingår i ledningen sedan 2025
Född: 1996
Utbildning: MSc Real Estate Economics and Finance, Vrije Universitet Amsterdam; BSc Real Estate and Finance, KTH.
Bakgrund: Regionchef, Biträdande förvaltningschef, Förvaltare på K2A samt Corporate Actions på Handelsbanken Capital Markets.
Aktieinnehav: 1 726 B-aktier.

Verksamhet

Verksamhet

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

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

K2A:s mål och riskbegränsningar

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Hållbarhetsmål

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

- 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

- NRV (substansvärde) hänförligt till stamaktieägare ska senast vid utgången av 2030 uppgå till 30 kronor per stamaktie.

Finansiella riskbegränsningar

- Nettobelåningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej understiga 1,5 gånger.

Utdelningspolicy

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 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.

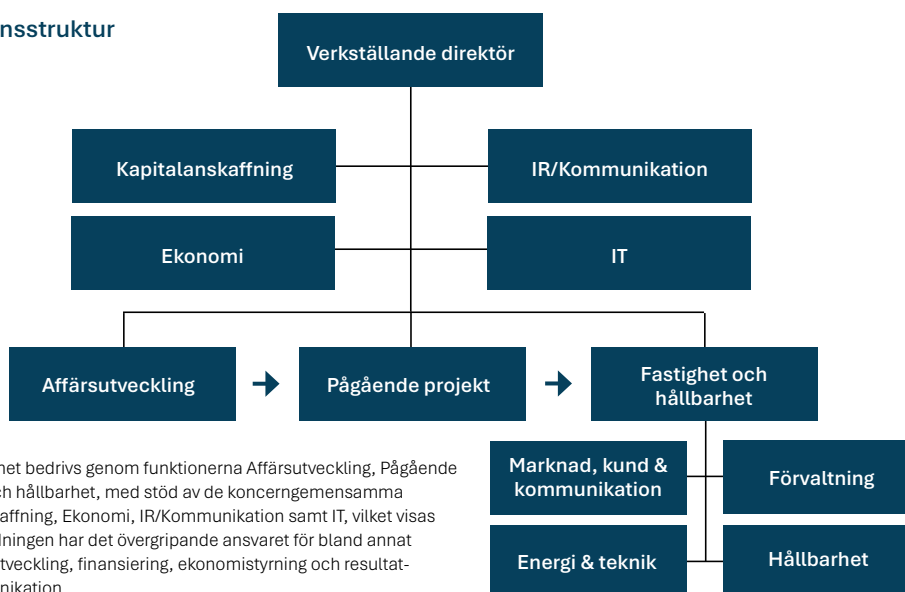
Organisationsstruktur

Per 31 december 2025 var totalt 44 personer anställda i K2A. Samtliga medarbetare, varav 14 kvinnor, arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt.

Rapporterade segment

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

K2A:s organisationsstruktur



K2A:s operativa verksamhet bedrivs genom funktionerna Affärsutveckling, Pågående projekt samt Fastighet och hållbarhet, med stöd av de koncerngemensamma funktionerna Kapitalanskaffning, 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 klimat- och hållbarhetsmål, däribland att K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast år 2030. Arbetet leds av vice vd fastighet och hållbarhet.

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 bostadsenheter 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 affärsutvecklingschef.

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 chef projekt.

Fastighet

Fastighet är uppdelat på tre enheter som arbetar med färdigbyggda fastigheter med inget eller begränsat projektinslag.

Förvaltning

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, där förvaltare har helhetsansvar för sin fastighetsportfölj. Bovärdar ansvarar för rondering av fastigheterna och utför enklare löpande underhåll och reparationer samt utvändigt skötsel av grönytor. Bovärdarna ansvarar även för besiktning av bostäderna vid byte av hyresgäst. Enheten leds av förvaltningschef.

Energi och teknik

Energi och teknik är en del av förvaltningsorganisationen med fokus på att ligga i framkant avseende digital och teknisk förvaltning avseende uppkopplade fastigheter, optimering av energianvändning, underhållsplanering och uppfyllande av vid var tid gällande myndighets- och hållbarhetskrav. Enheten leds av energi- och teknikansvarig.

Marknad, kund och kommunikation

Ansvarar för kundnöjdhetsfrågor, kundtjänst, uthyrning, marknadsföring, kommunikation och PR. Enheten leds av marknadschefen.

Stödfunktioner

Ekonomi

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

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

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. Kommunikationschef ansvarar för innehållet på bolagets IR-webb, den övergripande samordningen av bolagets medierelationer samt utformning och distribution av pressmeddelanden.

Hållbarhetsrapportering

K2A uppfyller inte kriterierna i ÅRL 6 kap 10 §, vilket innebär att K2A inte har skyldighet att upprätta en hållbarhetsrapport. Hållbarhetsarbetet är dock integrerat i K2A:s verksamhet i stor utsträckning då K2A bygger hus med trästomme och all nyproduktion sedan 2018 är Svanenmärkt eller har motsvarande miljöcertifiering. Mot bakgrund av att hållbarhet är ett prioriterat område inom K2A har bolaget på frivillig basis upprättat en hållbarhetsrapport som integrerats i årsredovisningen för år 2025. K2A:s hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI standards 2021 och GRI 1: Foundation, med rapporteringsperiod från den 1 januari 2025 till 31

december 2025. 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 vice vd hållbarhet. Hållbarhetsrapporten omfattar K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) samt dess dotterbolag som framgår av not Andelar i koncernbolag.

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 övergripande hållbarhetspolicy utvärderas och revideras årligen. K2A:s styrelse antog under 2025 en målsättning som innebär att hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast år 2030.

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, 19-21
Styrning av hållbarhetsarbetet	25-26
Miljö	19, 22-24, 29-37
Personal	39-41
Sociala förhållanden	19, 38-41
Mänskliga rättigheter	40-41
Affärsetik och antikorrupktion	41
Riskhantering	101-106
Mångfaldspolicy	94

Risker och riskhantering

K2A:s affärsverksamhet rymmer både risker och affärsmöjligheter. Bolaget identifierar, analyserar och hanterar risker systematiskt på verksamhetsövergripande 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, felhanterade kan de medföra negativa konsekvenser för K2A.

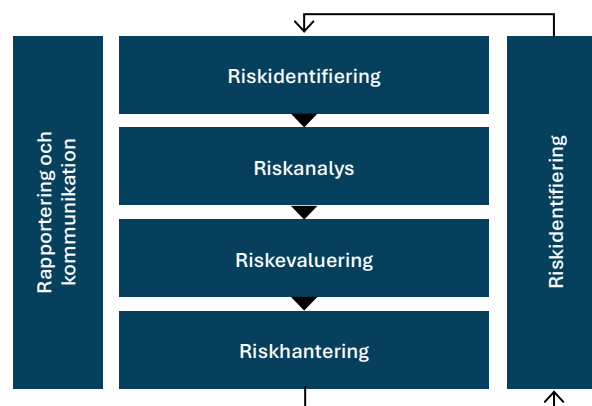
Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Styrelsen i K2A har fastställt en riskhanteringspolicy för verksamhetsövergripande riskhantering i K2A, som syftar till att ge styrelsen och företagsledningen ökad insikt i de risker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

Riskhanteringsprocessen

K2A identifierar, analyserar och hanterar risker systematiskt på verksamhetsövergripande nivå samt i enskilda projekt. Bedömning görs gällande sannolikheten att risken realiserar inom en definierad tidsperiod samt vilken

konsekvens den har på fastställda mål alternativt konsekvensen ur tids-, kostnads- eller kvalitetsaspekter i projekt. Bedömningen ger insikt i vilka konsekvenser en realiserad risk skulle ha på verksamheten. Baserat på vilka kontroller eller andra åtgärder som finns på plats samt vilken risknivå organisationen ämnar uppnå fattas därefter beslut om eventuella ytterligare åtgärder.

K2A:s riskhanteringsprocess



Väsentliga riskområden

Risk

- 1a) Refinansieringsrisk (bank)
- 1b) Refinansieringsrisk (obligation)
- 2) Likviditetsrisk
- 3) Ränterisk
- 4) Klimatförändringar, fysiska risker
- 5) Riskhantering i projekt (tid, kostnad, kvalitet)
- 6) Beroende av enskilda nyckelpersoner
- 7) Tillgång till mark/projekt
- 8) Värdeförändringar på fastigheter

Riskenivå*

- Medel
- Hög
- Medel
- Medel
- Medel
- Medel
- Medel
- Hög

	Mycket sannolik				
	Sannolik	5	4		
	Möjlig		3		8
	Osannolik		1a 6	2 7	1b
	Mycket osannolik				
		Obetydlig	Mindre	Måttlig	Omfattande
					Mycket omfattande
		KONSEKVENSNIVÅ			

* Residualriskenivå, det vill säga riskenivå med beaktande av existerande kontroller.

Operativa risker

Operativa risker avser risker förknippade med den löpande förvaltningen av externa och interna fastigheter, 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, hyresförhandlingar, utbud av hyres- och studentbostäder, befolkningstillväxt, sysselsättning samt hur väl K2A förvaltar fastighetsbeståndet. Det kan påverka vakansgrad och hyresnivåer i de fastigheter K2A förvaltar.	<ul style="list-style-type: none"> 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. Lokal, egen förvaltning. Differentierade hyresmodeller som anpassas efter lokala förutsättningar. Fokus på hyresförhandlingar i syfte att bibehålla marginaler. Datadriven marknadsanalys. Brett produkterbjudande leder till trogna kunder under längre hyresperioder. 												
Ökade fastighetskostnader	Risken kopplad till fastighetskostnader ligger framför allt i ökning som K2A inte kan kompensera för genom hyreshöjningar, index eller vidarefakturerering.	<ul style="list-style-type: none"> Energieffektiva 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. Egna bovårdar på plats. Datadriven fastighetsförvaltning. 												
Projektgenomförande	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.	<ul style="list-style-type: none"> Väldefinierad produkt. Hög kompetens i projektorganisationen. Upphandling av totalentreprenader med anpassade ersättningsmodeller. Avtalsmässig reglering med samarbetspartners. Tydlig och proaktiv process vid upphandling av leverantörer. 												
Utveckling intäkter och kostnader ger lägre lönsamhet	Om förvaltningsorganisationen inte är tillräckligt effektiv finns risk för ökade kostnader, lägre driftsöverskott och svagare kassaflöde, vilket kan påverka fastighetsvärden, resultat och koncernens finansiella ställning negativt.	<ul style="list-style-type: none"> Dokumentera rutiner. Använda egen personal/bovårdar. Kontinuerlig översyn av nivåer på intäkter och kostnader samt avstämning av att kostnader debiterats kund. 												
Känslighetsanalys	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kassaflöde</th> <th>Förändring</th> <th>Effekt på kassaflödet, Mkr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hyresvärde (per bokslutsdagen)</td> <td>+/- 5 %</td> <td>+/- 14</td> </tr> <tr> <td>Uthyrningsgrad</td> <td>+/- 1 procentenhet</td> <td>+/- 3</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader kommande 12 månader</td> <td>+/-10 %</td> <td>-/+ 7</td> </tr> </tbody> </table>	Kassaflöde	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr	Hyresvärde (per bokslutsdagen)	+/- 5 %	+/- 14	Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 3	Fastighetskostnader kommande 12 månader	+/-10 %	-/+ 7	
Kassaflöde	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr												
Hyresvärde (per bokslutsdagen)	+/- 5 %	+/- 14												
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 3												
Fastighetskostnader kommande 12 månader	+/-10 %	-/+ 7												

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	
Refinansieringsrisk (bank)	Refinansieringsrisk avser risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid låneförfall, eller att refinansieringen endast kan förnyas till en betydligt högre kostnad eller sämre villkor.	<ul style="list-style-type: none"> 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 miljöklassificerade fastigheter och projekt har K2A goda förutsättningar att få så kallad grön finansiering till attraktiva villkor samtidigt som långgivare prioriterar K2A framför andra aktörer som inte har samma miljöprofil. 	
Refinansieringsrisk (obligation)	Refinansieringsrisk avser risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid låneförfall, eller att refinansieringen endast kan förnyas till en betydligt högre kostnad eller sämre villkor.	<ul style="list-style-type: none"> K2A arbetar med duration och små obligationsserier för att undvika för stora låneförfall inom kort tid. Finanspolicy fastställd av styrelsen begränsar risktagande. Med hög andel miljöklassificerade fastigheter och projekt har K2A goda förutsättningar att få så kallad grön finansiering till attraktiva villkor samtidigt som långgivare prioriterar K2A framför andra aktörer som inte har samma miljöprofil. 	
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 långgivare och investerare.	<ul style="list-style-type: none"> Styrande dokument och processer 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.	<ul style="list-style-type: none"> Utvecklingen av lagar, regler och förordningar inom områden som kan komma att påverka K2A följs löpande. God intern kontroll med uppföljning i flera led. Eventuella effekter av ändrade regelverk analyseras och förbereds. Funktion för visselblåsning. 	
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera projektutveckling, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar.	<ul style="list-style-type: none"> Finanspolicy fastställd av styrelsen begränsar risktagande. Likviditetsreserv för att säkerställa att K2A kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser. Startar inga projekt innan finansiering är avtalad. 	
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.	<ul style="list-style-type: none"> Av styrelsen fastställd finanspolicy reglerar riskmandat. Kontinuerlig bevakning av räntesäkringar. K2A använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur och räntetäckningsgrad. 	
	Känslighetsanalys kassaflöde	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
	Räntenivå (inklusive effekt av derivat)	+/- 1 procentenhet	-/+ 7

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 regeländringar	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.	<ul style="list-style-type: none">▪ 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 och ägare om påverkan och tänkta åtgärder.
Värdeförändringar på fastigheter	Värdeförändringar på fastigheter utgör en risk och en möjlighet. Värdeförändringarna påverkas av ett stort antal faktorer, exempelvis fastighetsbeståndets geografiska sammansättning, kvalitet samt hur väl K2A lyckas förvalta och utveckla fastigheterna. Det i sin tur avspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Utöver det påverkas värderingen av konjunkturen, liksom avkastningskravet vid värdering.	<ul style="list-style-type: none">▪ Omvärldsbevakning och nära dialog med hyresgäster.▪ Tydlig strategi för varje enskild fastighet.▪ Innehav fokuserat på eftertraktade lägen.▪ Ligga i framkant avseende hållbarhet och teknikutveckling.▪ Kvartalsvis värdering av fastighetsportföljen.▪ Marknadsanalys görs på egna erfarenheter och egen data.
Projektverksamhet 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.	<ul style="list-style-type: none">▪ K2A arbetar aktivt för att behålla en långsiktig tillväxt 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 nyckelpersoner	Beroende av enskilda personer på nyckelbefattningar kan medföra risker för att det dagliga arbetet inte kan genomföras med tillräcklig effektivitet och kvalitet.	<ul style="list-style-type: none">▪ Hållbart företag i alla dimensioner.▪ För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarundersökningar och medarbetarsamtal med samtliga medarbetare där individuella önskemål och behov av kompetensutveckling kartläggs.▪ Plan för kompetensförsörjning.▪ Dokumenterade process- och arbetsbeskrivningar för att minska personberoende.

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 eller 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 mänskliga rättigheter	<p>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 såväl inom K2A som hos bolagets partners och leverantörer. K2A ställer därför samma krav på leverantörer som K2A ställer internt inom bolaget. För K2A kan en incident ha en negativ påverkan på människor och miljö samt skada bolagets anseende och verksamhet.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Utbildning i K2A:s uppförandekod, som innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekt för mänskliga rättigheter.▪ K2A:s jämlikhetspolicy innehåller riktlinjer för nolltolerans mot diskriminering eller kränkande särbehandling.▪ Kravställning och årlig leverantörsuppföljning för att säkerställa att K2A:s leverantörskod följs.▪ Revision av större leverantörsavtal på årsbasis och i samband med nytteknande eller förnyelse av kontrakt.▪ Policy och rutin för visseblåsning som kan användas vid misstanke om oegentligheter eller brott mot uppförandekoden.
Klimatförändringar, fysiska risker	<p>Klimatförändringarna är en global hållbarhetsrisk som medför konsekvenser för ekonomiska, ekologiska och sociala system. Akuta fysiska risker i form av översvämningar eller extremväder som exempelvis skyfall, snöfall, värmeböljor, stormar eller brand kan öka K2A:s kostnader för skador och kräva investeringar för att motverka påverkan. Långsiktiga fysiska risker som kallare väder kan leda till behov av ökad el- och värmeanvändning. Varmare temperaturer kan medföra ökad risk för skadedjur och påverka kostnaden för K2A:s mest centrala råvara, trä. Ändrade nederbördsmonster eller havsvattenhöjningar kan påverka behov av dagvattenhantering och/eller investeringar i fukt- och vattenhanteringsåtgärder. Dessa risker kan öka i ett längre tidsperspektiv.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Hela K2A:s bestånd av hyres- och studentbostäder har klimatriskinventerats. Klimatriskinventeringar av befintligt bestånd kompletteras allt eftersom fastigheter tillkommer.▪ Framtagna åtgärdsplaner har integrerats i förvaltningens handlings- och underhållsplaner.▪ Förvärv och markanvisningar bedöms utifrån ett klimatriskperspektiv och i planprocesser.▪ Miljöcertifiering av all nyproduktion enligt Svanen eller motsvarande.▪ Genomförande av klimatscenarioanalys och integrering av resultat i verksamhetens handlingsplaner.▪ Dagvattenhantering i all nyproduktion.▪ Nybyggnader har låg energianvändning. Löpande energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd.
Klimatförändringar, omställning	<p>K2A har sedan bolaget grundades 2013 haft hållbarhet som en central del i framtidssäkrandet av verksamheten. Tack vare detta är bolaget idag väl rustat för de klimatrelaterade krav på omställning som finns och kan förväntas komma. Vid politiska förändringar, nya lagkrav, förändringar av branschstandarder eller policy kan detta innebära både tidsmässiga och ekonomiska investeringar, ökad beskattning och/eller behov av att förändra 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.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ 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.▪ Installation av solceller på nybyggnadsprojekt samt komplettering på befintliga fastigheter.

Hållbarhetsrisker, fortsättning

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Biologisk mångfald och ekosystemtjänster	<p>Förlusten av biologisk mångfald och ekosystemtjänster är dels en global hållbarhetsrisk, men även lokalt får det konsekvenser för klimat, matförsörjning, rening av luft, markerosion/markstabilitet 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 verksamhet kopplad till uppförandet av nya byggnader. Vid uppförande på jungfrulig mark eller med närhet till känsliga naturområden kan detta innebära risker kopplade till lokal artdöd (växter och djur) och därmed förlust av bidrag till lokala ekosystemtjänster och/eller förlust av lokala biotoper. För K2A:s fastigheter kan det innebära en minskad motståndskraft 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.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Markanvisningar bedöms utifrån ett miljöperspektiv.▪ Baserat på artinventeringar från kommun/länsstyrelse anpassas grön- och blåstrukturer på fastigheten.▪ För nyproduktion, främjande av spridningskorridorerna 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 för att säkerställa medvetenheten om biologisk mångfald och risker kopplade till den.▪ Miljöcertifiering av nyproduktion och förvärvade fastigheter.▪ Kunddialoger förs för att identifiera och lyfta relevanta hållbarhetsaspekter, inklusive grönytor och utemiljöer.▪ Designmanual för landskap inkluderar biologisk mångfald.
Miljöpåverkan på lokal nivå	<p>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 nivå, till exempel om bostäder byggs på tidigare åkermark. Verksamheten i fastigheterna samt de boende bidrar till ett nyttjande av färskvattenresurser vilket kan ha negativ påverkan i områden där grundvattennivåerna är låga. Generering av avfall sker både under byggnation och i byggnadens driftsskede. Det kan innebära en negativ miljöpåverkan om stora mängder avfall går sorterat till deponi eller går till energiåtervinning istället för återanvändning eller materialåtervinning.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Miljöcertifiering av nyproduktion och förvärvade befintliga byggnader, inklusive Svanencertifiering av nyproduktion för minskad användning av miljö- och hälsofarliga kemikalier.▪ Miljöinventering i befintliga byggnader genomförd.▪ Markanskaffningar bedöms utifrån ett miljöperspektiv.▪ Rutiner på byggplats i händelse av miljöolycka.▪ Rutiner för sortering av byggavfall.▪ Generösa avfallsutrymmen i bostäder 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.▪ Gröna hyresavtal.
Arbetsmiljö	<p>För K2A är det viktigt med anställda som känner sig trygga och mår bra på arbetsplatsen. Brister i K2A:s arbete kring arbetsmiljö, säkerhet och hälsa samt anställnings- och arbetsvillkor kan medföra negativa konsekvenser på såväl individ- som företagsnivå. Brister eller incidenter kan påverka anställda negativt och dessutom skada K2A:s varumärke samt leda till att bolaget ses som en mindre attraktiv arbetsgivare.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Arbetsmiljöarbetet beskrivs i en arbetsmiljöhandbok och följs upp årligen.▪ Förbättringsgrupp som fångar upp förbättringsområden och åtgärder.▪ Hälsopromovande åtgärder som friskvårdsbidrag och sjukvårdsförsäkring.▪ Årliga medarbetarsamtal och medarbetarenkät där den psykosociala och fysiska arbetsmiljön utvärderas. Resultatet går in i handlingsplan för kommande år.

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 prefrensaktier (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 utgick från klassificering av bolagets intäcksströmmar och investeringar enligt CICERO och deras dotterbolag Shades of Green, som sedan dess förvärvats av S&P.

Shades of Green är världsledande på utvärdering av gröna obligationer och utvecklade, enligt samma princip, en metodik för att genomföra en kvantitativ och kvalitativ analys av ett bolags hela verksamhet. Intäcksströmmar och investeringar klassificerades med en nyans av grönt (eller brunt) beroende på hur väl de är i linje med en koldioxid-neutral framtid. I sin utvärdering tittade även Shades of Green på bolagets styrning och strategi kopplat till hållbarhet. Till skillnad från gröna obligationer där enbart det som finansieras genom obligationen utvärderas ger den utvidgade metodiken investerare en djupare insyn i ett bolags hållbarhetsarbete samt en möjlighet att kunna utvärdera hela bolagets verksamhet.

K2A:s ramverk för gröna aktier revideras vart tredje år. Senast det skedde var 2023 då K2A vävde in kraven i Nasdaq Green Equity Designation i sitt eget ramverk, samtidigt som bolaget behöll sina kriterier kopplade till materialval och långtgående krav på energieffektivitet och miljöcertifiering.

Antal utestående aktier

Totalt antal utestående aktier uppgick den 31 december 2025 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 2025 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 2025 var 4,98 kr vilket motsvarar en nedgång om 41 procent under året.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas per stamaktie (0 kr). Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas per preferensaktie (0 kr).

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.

Största aktieägarna 31 december 2025

	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
Tagehus Holding (Johan Ljungberg)	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
Ålandsbanken	–	713 391	–	1 912	715 303	0,8	0,4
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
Totalt	10 604 640	68 454 500	6 806 160	1 804 800	87 670 100	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden

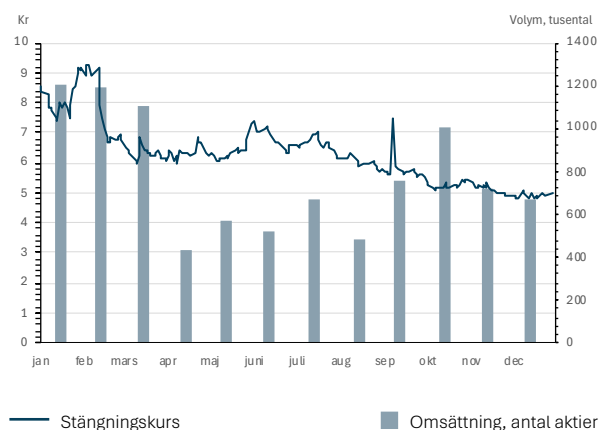
* Inkluderar 1 212 788 B-aktier samt 1 000 preferensaktier ägt av Johan & Anna Knausts Pensionsstiftelse.

Handel med aktien

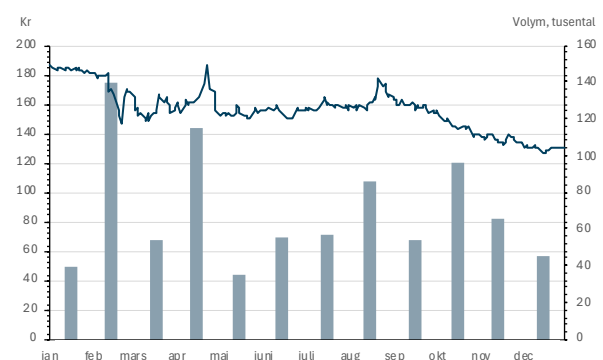
Handeln med K2A B	2025	2024	2023	2022
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	36 457	107 009	47 554	63 237
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,2	0,9	0,5	1,8

Handeln med K2A PREF	2025	2024	2023	2022
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	3 251	4 981	1 496	2 184
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,5	0,7	0,3	0,6

B-aktiens utveckling och omsättning 2025



Preferensaktiens utveckling och omsättning 2025



Styrelsens ersättningsrapport

Inledning

Styrelsens ersättningsrapport beskriver hur riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare för K2A, antagna av årsstämman 2024, tillämpades under 2025. 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.

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

Bolagets utveckling under 2025

En sammanfattning över bolagets resultat och utveckling presenteras i avsnittet Finansiell utveckling i denna årsredovisning.

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 67 år. Personer i bolagsledningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser.
- 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 sammanlagt 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, ersättningskomponenter samt ersättningsökning 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.

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 iakttä 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 2025 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://investor.k2a.se/bolagsstammor> senast tre veckor före årsstämman 2026. Ingen ersättning till ledande befattningshavare har krävts tillbaka av bolaget.

Ersättning till ledande befattningshavare

Tkr	Pension och övriga		Pension och övriga	
	Grundlön 2025	förmåner 2025	Grundlön 2024	förmåner 2024
Verkställande direktör	4 100	74	4 100	8
Vice vd Christian Lindberg	2 556	648	2 271	534
Vice vd Henrik Nordlund	1 688	373	1 784	529
Övriga ledande befattningshavare*	13 416	3 488	11 345	2 736
Summa	21 760	4 583	19 500	3 807

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets förvaltningsresultat

Tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Ersättning verkställande direktör	4 174	4 108	3 055	3 067	3 065
Ersättning vice vd Christian Lindberg	3 204	2 805	2 473	2 326	2 158
Ersättning vice vd Henrik Nordlund	2 061	2 313	-	-	-
Ersättning övriga ledande befattningshavare*	16 904	14 081	16 310	14 539	11 958
Totala ersättningar ledande befattningshavare	26 343	23 307	21 848	19 932	17 181
Ersättning övriga anställda	22 153	20 809	28 566	58 537	47 794
Årets resultat	204 512	-202 410	-536 874	159 085	756 528
Ersättning ledande befattningshavare/årets resultat, %	13	neg	neg	13	2
Heltidsekvivalenter för bolagets övriga anställda	652	562	571	492	419

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

Stockholm i april 2026

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Finansiell utveckling

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna minskade under perioden till 306,5 Mkr (429,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 96,1 procent (94,3).

Minskningen av hyresintäkterna såväl 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	2024	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 2025

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	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
Avskrivning	-	-0,8	-	-0,8
Direkta fastighetskostnader	-10,0	-43,4	-12,2	-65,6
Fastighetsadministration	-	-	-	-19,6
Totala fastighetskostnader				-85,3

Fastighetskostnader 2024

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	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
Avskrivning	-	-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 driftskostnaderna 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 under 2025 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. Avveckling av K2A Trähus verksamhet belastade kostnaderna för central administration med 17,8 Mkr under fjärde kvartalet 2024. Under perioden fakturerades joint ventures 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

Räntenettet uppgick till -154,3 Mkr (-241,5). Minskningen är framför allt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Räntenettet har under 2025 belastats med transaktionskostnader inklusive lösenavgift om -11,8 Mkr (-45,9) hänförlig till 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 året 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). Räntetäckningsgraden enligt denna definition uppgick till 1,45 ggr.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Mkr	2025	2024
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

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 191,7 Mkr (-20,8). K2A hade per 31 december 2025 ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 3 317 Mkr (4 056). Orealiserade värdeförändringar på derivat 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

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 204,5 Mkr (-202,4) och resultat per stamaktie uppgick till 1,89 kr (-2,99).

Framtidsutsikter

K2A lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Till följd av marknadsutvecklingen under de fyra senaste åren har K2A pausat nya byggstarter och har i dagsläget inte något projekt i produktion. Efter ytterligare ett år som präglats av konsolidering med avyttringar som stärkt balansräkning och nyckeltal bedömer vi att vi har skapat förutsättningar för att under 2026 byggstarta vårt projekt i Slakthusområdet i Stockholm. Parallellt med detta arbetar vi för att stärka vår balansräkning ytterligare samtidigt som vi fortsätter utveckla erbjudandet till våra kunder och i vår externa förvaltning. Framöver fokuseras tillväxten på projekt i framförallt Stockholmsområdet.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

Överkursfond	942 022 520
Balanserade vinstmedel	-676 772 801
Årets resultat	-92 224 446
Summa	173 025 273
I ny räkning balanseras	173 025 273

Finansiella rapporter

Räkenskaper

Koncernens resultaträkning	115
Koncernens balansräkning.....	116
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	117
Koncernens rapport över kassaflöden	118
Moderbolaget resultaträkning	119
Moderbolagets balansräkning.....	120
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	121
Moderbolagets kassaflödesanalys	122

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1. Allmän information.....	123
NOT 2. Redovisningsprinciper	123
NOT 3. Segment	126
NOT 4. Hyresintäkter	127
NOT 5. Arvode och kostnadsersättning till revisor.....	128
NOT 6. Antal anställda och personalkostnader	128
NOT 7. Rörelsens kostnader fördelade på fastighetstyp och kostnadslag	129
NOT 8. Resultat från joint ventures	129
NOT 9. Räntenetto.....	129
NOT 10. Skatter	129
NOT 11. Resultat per aktie	130
NOT 12. Förslag till vinstdisposition.....	130
NOT 13. Licencer.....	130
NOT 14. Förvaltningsfastigheter	131
NOT 15. Verkligt värde.....	132
NOT 16. Rörelsefastigheter	135
NOT 17. Inventarier.....	135
NOT 18. Andelar i koncernbolag	135
NOT 19. Andelar i joint ventures	137
NOT 20. Andelar i andra bolag	139
NOT 21. Övriga långfristiga tillgångar	139
NOT 22. Derivat	139
NOT 23. Kundfordringar	140
NOT 24. Övriga fordringar.....	140
NOT 25. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	140
NOT 26. Eget kapital och aktiekapitalets utveckling.....	140
NOT 27. Finansiella skulder	141
NOT 28. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	144
NOT 29. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	144
NOT 30. Kortfristiga fordringar/skulder till koncernen.....	144
NOT 31. Leasingavtal.....	145
NOT 32. Närstående	146
NOT 33. Specifikation till rapport över kassaflöden.....	146
NOT 34. Statligt stöd.....	146
NOT 35. Väsentliga händelser efter balansdagen	146

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	3, 4	306,5	426,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	-53,0	-81,9
Underhåll	3, 7	-10,4	-16,9
Fastighetsskatt	3, 7	-1,5	-2,9
Avskrivningar	3, 7	-0,8	-1,6
Fastighetsadministration	3, 7	-19,6	-31,3
Summa fastighetskostnader	3, 7	-85,3	-134,6
Driftsöverskott		221,2	292,3
Central administration, fastighetsförvaltning	3, 5, 6	-14,4	-17,9
Central administration, projektutveckling	3, 5, 6	-40,9	-63,6
Resultat från joint ventures	8, 19	114,9	-140,1
- varav förvaltningsresultat		-20,0	4,8
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		133,9	55,6
- varav realisationsresultat		1,0	-200,5
Ränteintäkter	9	32,4	123,7
Räntekostnader	9	-186,7	-365,2
Förvaltningsresultat		126,5	-170,9
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	14	191,7	-20,8
Förvaltningsfastigheter, realiserade	14	5,3	-59,1
Andelar i andra bolag	20	-6,6	-28,9
Derivat, orealiserade	22	-29,0	-72,1
Summa värdeförändringar		161,4	-181,0
Resultat före skatt		287,9	-351,9
Aktuell skatt	10	0,0	0,2
Uppskjuten skatt	10	-83,4	149,3
Årets resultat		204,5	-202,4
Resultat per aktie	11		
Resultat per stamaktie (före utspädning), kr		1,89	-2,99
Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr		1,89	-2,99
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.

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	13	1,4	2,8
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,4	2,8
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	6 321,6	6 077,0
Rörelsefastigheter	16	18,6	4,6
Inventarier	17	6,5	5,2
Summa materiella anläggningstillgångar		6 346,7	6 086,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	19	406,7	643,0
Andelar i andra bolag	20	30,8	124,5
Övriga långfristiga fordringar	21	14,2	12,6
Derivat	22	16,9	45,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		468,6	825,3
Summa anläggningstillgångar		6 816,7	6 914,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	3,7	3,1
Skattefordringar		0,2	0,7
Fordringar mot joint ventures		2,6	127,0
Övriga fordringar	24	69,0	11,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	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	26	547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive årets resultat		332,2	169,9
Totalt eget kapital		2 272,1	2 109,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	368,5	285,1
Långfristiga räntebärande skulder	27	1 431,1	2 000,4
Långfristiga leasingskulder	27, 31	265,5	274,8
Övriga långfristiga skulder		–	1,3
Derivat	22	0,8	0,1
Summa långfristiga skulder		2 065,9	2 561,7
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	2 571,1	2 224,1
Kortfristiga leasingskulder	27, 31	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	28	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 förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balanserad vinst	
Ingående eget kapital 2024-01-01	547,9	942,0	450,0	417,4	2 357,4
Årets resultat	-	-	-	-202,4	-202,4
Transaktioner med bolagets ägare					
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-45,1	-45,1
Summa transaktioner med bolagets 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
Årets resultat	-	-	-	204,5	204,5
Transaktioner med bolagets ägare					
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-42,2	-42,2
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-42,2	-42,2
Utgående eget kapital 2025-12-31	547,9	942,0	450,0	332,2	2 272,1

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

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		126,5	-170,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-113,0	197,8
Betald skatt		-0,1	-0,5
Förändringar rörelsefordringar		18,4	47,1
Förändringar av rörelseskulder		-46,9	-16,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15,0	57,4
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	14	-41,0	-48,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	14	0,3	-378,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	14	1,0	1 124,7
Investeringar i licenser	13	-	-0,2
Investeringar i inventarier	17	-2,9	-0,5
Försäljning av inventarier		1,2	3,6
Erlagda depositioner rörelsefastighet		-1,1	-
Utlåning till joint ventures		-	-65,0
Återbetalning av lån till joint ventures	19	127,4	-
Utdelning från joint ventures	19	220,0	-
Försäljning andelar joint ventures	19	68,1	-
Försäljning av andelar i andra bolag	20	87,1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		460,1	636,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	27	343,4	941,3
Amortering av lån	27	-575,6	-1 517,9
Amortering av leasingsskuld	31	-36,9	-32,1
Betalning hybridobligation		-	-22,9
Utdelning preferensaktier		-	-9,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-269,1	-640,6
Årets kassaflöde		175,9	53,0
Likvida medel vid årets början		133,5	80,5
Likvida medel vid årets slut		309,4	133,5

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		64,0	60,1
Summa rörelsens intäkter		64,0	60,1
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-39,4	-66,0
Personalkostnader	6	-64,9	-64,5
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	13	-1,4	-1,4
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	17	-0,9	-0,8
Summa rörelsens kostnader		-106,6	-132,7
Rörelseresultat		-42,7	-72,6
Resultat från finansiella poster			
Anteciperad aktieutdelning		–	250,0
Värdeförändring derivat	22	-23,2	-65,5
Värdeförändring andelar i andra bolag		-0,7	-32,9
Ränteintäkter	9	23,6	103,0
Räntekostnader	9	-67,8	-137,3
Summa resultat från finansiella poster		-68,2	117,3
Resultat efter finansiella poster		-110,9	44,6
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-23,6	-25,8
Erhållna koncernbidrag		56,8	26,4
Summa bokslutsdispositioner		33,2	0,6
Resultat före skatt		-77,6	45,3
Uppskjuten skatt	10	-14,6	24,1
Årets resultat		-92,2	69,4

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

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	13	1,4	2,8
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,4	2,8
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	4,2	2,2
Summa materiella anläggningstillgångar		4,2	2,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	18	2 090,1	2 090,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav		25,8	26,5
Derivat	22	14,7	37,9
Andra långfristiga fordringar		1,1	–
Uppskjuten skattefordran		43,5	48,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 175,2	2 203,1
Summa anläggningstillgångar		2 180,7	2 208,0
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	1,2	1,1
Fordringar hos koncernbolag	30	2 803,6	1 968,4
Fordringar hos intresseföretag		–	11,4
Övriga fordringar	24	3,4	3,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	7,0	13,1
Likvida medel		67,0	78,4
Summa omsättningstillgångar		2 882,3	2 075,6
Summa tillgångar		5 063,0	4 283,6
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	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		-676,8	-703,9
Årets resultat		-92,2	69,4
Summa fritt eget kapital		623,0	757,5
Summa eget kapital		1 171,0	1 305,4
Långfristiga skulder			
Obligationstån	27	839,6	690,0
Uppskjuten skatteskuld	10	12,0	2,5
Summa långfristiga skulder		851,5	692,5
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4,7	3,3
Skulder till koncernföretag	30	2 923,0	2 179,6
Skulder till intresseföretag		0,2	9,6
Skatteskulder		–	0,5
Övriga skulder		21,5	31,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	91,1	61,5
Summa kortfristiga skulder		3 040,5	2 285,7
Summa skulder		3 892,0	2 978,1
Summa eget kapital och skulder		5 063,0	4 283,6

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Totalt eget kapital					Totalt
	Aktiekapital	Överkurs- fond	Hybrid- obligation	Balanserad vinst	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2024-01-01	547,9	942,0	450,0	-538,4	-120,5	1 281,1
Årets resultat	-	-	-	-	69,4	69,4
Transaktioner med bolagets ägare						
Årets disposition	-	-	-	-120,5	120,5	-
Kostnader för hybridobligation	-	-	-	-45,1	-	-45,1
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-165,6	120,5	-45,1
Utgående eget kapital 2024-12-31	547,9	942,0	450,0	-703,9	69,4	1 305,4
Ingående eget kapital 2025-01-01	547,9	942,0	450,0	-703,9	69,4	1 305,4
Årets resultat	-	-	-	-	-92,2	-92,2
Transaktioner med bolagets ägare						
Årets disposition	-	-	-	69,4	-69,4	-
Kostnader för hybridobligation	-	-	-	-42,2	-	-42,2
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	27,2	-69,4	-42,2
Utgående eget kapital 2025-12-31	547,9	942,0	450,0	-676,8	-92,2	1 171,0

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

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-110,9	44,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	28,1	-121,9
Förändringar rörelsefordringar		5,8	13,7
Förändringar rörelseskulder		-17,6	-1,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-94,5	-65,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	13	-	-0,2
Förvärv av inventarier	17	-2,9	-0,5
Erlagda depositioner för rörelsefastighet		-1,1	-
Förändring kortfristiga lån till koncernföretag		-804,9	99,9
Förändring kortfristiga lån till intresseföretag		11,4	-11,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-797,5	87,7
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		26,4	28,2
Lämnade koncernbidrag		-25,8	-2,0
Betalningar hybridobligation		-	-22,8
Upptagna lån	27	344,0	476,4
Utdelning stamaktier		-	-
Utdelning preferensaktier		-	-9,0
Förändring kortfristiga lån från koncernföretag	27	745,6	398,1
Förändring kortfristiga lån från intresseföretag	27	-9,6	9,6
Amortering av lån	27	-200,0	-900,0
Derivat	22	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		880,7	-21,7
Årets kassaflöde		-11,3	0,9
Likvida medel vid årets början		78,4	77,5
Likvida medel vid årets slut		67,0	78,4

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 2025 har godkänts för utfärdande av styrelsen den 15 april 2026. Koncernens resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 7 maj 2026.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för redovisningen

Koncernredovisningen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) har upprättats i enlighet med årsredovisningstagen, 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 och andelar i andra bolag som är 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.

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 bedömningar och uppskattningar avseende värdering av förvaltningsfastigheter, se not 15.

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2024.

Nya standarder

De ändrade IFRS Redovisningsstandarder och IFRIC Tolkningsuttananden som trätt i kraft under 2025 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning. Samma sak gäller för svenska regelverk.

De ändrade IFRS Redovisningsstandarder och IFRIC Tolkningsuttananden som hittills antagits av IASB, vilka träder i

kraft 2026, bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning. Samma sak gäller för svenska regelverk. IFRS 18 Upplysningar i finansiella rapporter träder i kraft den 1 januari 2027 och ersätter IAS 1. Påverkan på K2A:s rapporter är främst en förändrad presentation av rapport över totalresultatet. I övrigt bedöms inga kommande standarder eller rekommendationer ha väsentlig påverkan på K2A:s redovisning.

EU-taxonomi

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 2025 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 alignment, se avsnittet EU-taxonomi – redovisning av förenlighet, sidorna 54-60.

Koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under 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.

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 driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar.

Intäkter

Hysesintäkter 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 2,7 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 koncern-gemensamma 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 fastställs. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden. Företagsförvärv som klassificeras som tillgångsvärv av fastigheter redovisas i investeringsverksamheten under förvärv av fastigheter.

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 förvärvat 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 och 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 redovisningsstandard IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga 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	5-25 år
Inventarier	5-10 år

Leasing

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

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

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med K2A:s marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvaliteten på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för vissa 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 restvärdegarantier 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 omdömd leasingperiod. 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 för förvaltningsfastigheter presenteras tillsammans med förvaltningsfastigheter. Detta omfattar koncernens tomträfsavtal. 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 riskerna 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 vidareuthyras 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 inkluderar 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 innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att innehålla 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 derivatskulder 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 förskotts fakturerad 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. Räntekuponpdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden alternativt ränteintäkter. Realiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar derivat, realiserade.

Nedskrivningar

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

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar samt andelar i joint ventures

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas,

grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Uppllysning 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 2025 jämfört med årsredovisningen 2024.

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 från och med den 21 april 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 kostnadslagsindeldad 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 funktionsindeldad 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 leasingkulder i balansräkningen.

Anteciperad utdelning

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

Aktieägartillskott

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i dotterbolag

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

Finansiella garantier

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

NOT 3 SEGMENT

K2A:s rörelsesegment utgörs av två segment; Förvaltningsobjekt och Pågående projekt. Förvaltningsobjekt avser i all väsentlighet funktionen förvaltning medan Pågående projekt avser funktionen affärsutveckling, pågående projekt och produktion. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförliga 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.

Resultaträkning, Mkr	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter ¹	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 värdetförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	133,9	55,6	133,9	55,6
varav övrigt	-	-	-	-	1,0	-200,5	1,0	-200,5
Ränteutgifter	3,9	12,2	0,8	0,7	27,7	110,7	32,4	123,7
Räntekostnader	-117,6	-212,2	-0,4	-2,7	-68,7	-150,3	-186,7	-365,2
Förvaltningsresultat	95,2	76,1	-42,6	-67,3	73,9	-179,7	126,5	-170,9
Värdetförändringar								
Fastigheter, orealiserade	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, orealiserade	-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
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	204,5	-202,4
Investeringar, Mkr								
Investering i anläggningstillgångar	20,9	505,5	32,4	128,1	18,9	0,7	72,3	634,3
Balansräkning, Mkr								
Tillgångar								
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

1) varav tilläggsdebiteringar 15,5 Mkr (22,4).

NOT 4 HYRESINTÄKTER

K2A:s intäkter hänförs till segmentet Förvaltningsobjekt. Intäkterna från fastighetsobjekt består av hyresintäkter och en mindre del övriga fastighetsintäkter. Hyresintäkterna för året uppgick till 306,5 Mkr (426,9). Den uthyrningsbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 112 919 kvm per 31 december 2025 jämfört med 114 769 kvm den 31 december 2024.

Utveckling intäkter för perioden jan-dec

Mkr	2025	2024	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

NOT 5 ARVODE OCH 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	2025	2024
KPMG		
Revisionsuppdrag	2 821	4 394
Revision utöver revisionsuppdraget	688	781
Summa	3 509	5 175
Moderbolaget, Tkr	2025	2024
KPMG		
Revisionsuppdrag	1 243	2 305
Revision utöver revisionsuppdraget	583	781
Summa	1 826	3 086

NOT 6 PERSONALKOSTNADER

Koncernen	2025	2024
Medelantalet anställda		
Män	31	31
Kvinnor	14	15
Summa	45	46

Övriga ledande befattninghavare, %	2025	2024
Män	82	78
Kvinnor	18	22
Summa	100	100

Löner, arvoden och förmåner, Tkr	2025	2024
Verkställande direktör	4 174	4 108
Styrelse, förutom Verkställande direktör, antal 5 (5)	1 385	1 630
Övriga ledande befattninghavare, antal 10 (8)	18 143	15 883
Övriga anställda	19 139	20 809
Summa	42 841	42 430

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2025	2024
Sociala kostnader	13 444	13 613
Pensionskostnader ledande befattninghavare	4 027	3 317
Pensionskostnader övriga anställda	3 014	3 664
Summa	20 485	20 594

Moderbolaget	2025	2024
Medelantalet anställda		
Män	31	31
Kvinnor	14	15
Summa	45	46

Övriga ledande befattninghavare, %	2025	2024
Män	82	78
Kvinnor	18	22
Summa	100	100

Löner, arvoden och förmåner, Tkr	2025	2024
Verkställande direktör	4 174	4 108
Styrelse, förutom Verkställande direktör, antal 5 (5)	1 385	1 630
Övriga ledande befattninghavare, antal 10 (8)	18 143	15 883
Övriga anställda	19 139	20 687
Summa	42 841	42 308

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2025	2024
Sociala kostnader	13 444	13 574
Pensionskostnader ledande befattninghavare	4 027	3 317
Pensionskostnader övriga anställda	3 064	3 664
Summa	20 535	20 345

Ersättningar till styrelse, ledande befattninghavare 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 befattninghavare 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 befattninghavare motsvarande maximalt 25 procent av fast lön. Pensionsåldern är 67 år. Ledande befattninghavare 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 befattninghavare har sedvanliga anställningsvillkor. Uppsägningstid för övriga ledande befattninghavare är tre till sex månader.

2025	Styrelse- arvode/ grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Ledande befattninghavare, Tkr			
Styrelseordförande: Sten Gejrot	325	–	325
Styrelseledamot: Johan Thorell	270	–	270
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	290	–	290
Styrelseledamot: Ingrid Lindquist	270	–	270
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	230	–	230
Vd/styrelseledamot: Johan Knaust	4 100	74	4 174
Vice vd: Christian Lindberg	2 556	648	3 204
Vice vd: Henrik Nordlund	1 688	373	2 061
Övrig koncernledning	13 416	3 488	16 904
Summa	23 145	4 583	27 728

2024	Styrelse- arvode/ grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Ledande befattningshavare, Tkr			
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
Vd/styrelseledamot: Johan Knaust	4 100	8	4 108
Vice vd: Christian Lindberg	2 271	534	2 805
Vice vd: Henrik Nordlund	1 784	529	2 313
Övrig koncernledning	11 345	2 736	14 081
Summa	21 130	3 807	24 937

Henrik Nordlund tillträdde tjänsten som vice verkställande direktör den 12 juni 2024. Tabellen visar ersättning för helåret 2024.

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 2025

Koncernen, Mkr	Student- bostäder	Hyses- 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 2024

Koncernen, Mkr	Student- bostäder	Hyses- 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

Koncernen, uppdelning per kostnadsslag, Mkr	2025	2024
Drifts- och underhållskostnader	55,5	87,1
Personalkostnader	7,8	11,8
Övriga externa kostnader	21,2	34,3
Avskrivningar	0,8	1,6
Summa	85,3	134,6

NOT 8 RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

Koncernen, Mkr	2025	2024
Andel av årets resultat	113,8	60,4
Realisationsresultat	1,0	-200,5
Summa	114,9	-140,1

NOT 9 RÄNTENETTO

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

Koncernen, Mkr	2025	2024
Ränteintäkter	32,4	123,7
Räntekostnader	-175,1	-333,6
Övriga finansiella kostnader	-11,6	-31,6
Räntenetto	-154,3	-241,5

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Anticiperad aktieutdelning	–	250,0
Ränteintäkter	23,6	103,0
Värdeförändring, derivat	-23,2	-65,5
Värdeförändring andelar i andra bolag	-0,7	-32,9
Räntekostnader	-58,8	-110,3
Övriga finansiella kostnader	-9,0	-27,0
Räntenetto	-68,2	117,2

NOT 10 SKATTER

Redovisad i resultaträkningen, koncernen

Skattekostnad, Mkr	2025	2024
Aktuell skattekostnad	0,0	0,2
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-83,4	149,3
Totalt redovisad skatt	-83,4	149,5

Redovisad i balansräkningen, koncernen

Uppskjuten skatteskuld (-fordran), 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 uppskjuten skatteskuld	368,5	285,1

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 431,7 Mkr (448,8).

Avstämning av effektiv skatt för koncernen, Mkr	2025	2024
Resultat före skatt	287,9	-351,9
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-59,3	72,5
Skatt hänförlig till tidigare år	-6,6	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	94,9	191,6
Ej avdragsgilla kostnader	-82,4	-62,0
Ej avdragsgillt räntenetto	-30,2	-47,8
Utnyttjande av tidigare ej avdragsgillt räntenetto	0,2	1,2
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0	2,5
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande effekt av uppskjuten skatt	-	-14,0
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-	5,5
Totalt redovisad skatt	-83,4	149,5

Redovisad effektiv skatt	2025	2024
Redovisad i resultaträkningen	-83,4	149,5
Procent av resultat före skatt, %	-29,0	-42,5

Redovisad i resultaträkningen, moderbolaget

Aktuell skattekostnad, Mkr	2025	2024
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-14,6	24,1
Totalt redovisad skatt	-14,6	24,1

Redovisad i balansräkningen, moderbolaget

Uppskjuten skatteskuld (-fordran), Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Underskottsavdrag	-43,5	-48,6
Derivat	12,0	2,5
Summa uppskjuten skatt	-31,6	-46,1

Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 211,2 Mkr (236,0).

Avstämning av effektiv skatt för moderbolaget, Mkr	2025	2024
Resultat före skatt	-77,6	45,3
Skatt enligt skattesats för moderbolaget, 20,6%	16,0	-9,3
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	51,5
Ej avdragsgilla kostnader	-9,4	-4,8
Ej avdragsgillt räntenetto	-14,4	-13,3
Summa	-14,6	24,1

Redovisad effektiv skatt	2025	2024
Redovisad i resultaträkningen	-14,6	24,1
Procent av resultat före skatt, %	18,8	53,2

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	2025	2024
Årets resultat, Mkr	204,5	-202,4
Utdelning till preferensaktieägare, Mkr	-	-9,0
Kostnad hybridobligation	-42,2	-45,1
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	162,3	-256,5
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr ¹	1,89	-2,99
Avdrag minoritetsandel, kr	-	-
Resultat per stamaktie¹	1,89	-2,99

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

NOT 12 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr

Överkursfond	942 022 520
Balanserade vinstmedel	-676 772 801
Årets resultat	-92 224 446
Summa	173 025 273

I ny räkning balanseras 173 025 273

NOT 13 LICENSER

Koncernen, Mkr	2025	2024
Ingående avskaffningsvärde	8,1	7,9
Inköp	-	0,2
Utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8,1	8,1
Ingående avskrivningar	-5,4	-4,0
Utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-1,4	-1,4
Utgående avskrivningar	-6,8	-5,4
Utgående redovisat värde	1,4	2,8
Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	8,1	7,9
Inköp	-	0,2
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8,1	8,1
Ingående avskrivningar	-5,4	-4,0
Utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-1,4	-1,4
Utgående avskrivningar	-6,8	-5,4
Utgående redovisat värde	1,4	2,8

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 genomförs.

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

	2025	2024	Total
Ingående värde	1 050,4	1 503,9	2 554,3
Avyttrade fastigheter	–	-426,9	-426,9
Orealiserade (day one gain)	–	-5,9	-5,9
Orealiserade (övriga)	191,7	-20,8	170,9
Utgående värde	1 242,1	1 050,4	2 292,4

Specifikation fastighetsportfölj, 2025

	Bostäder	Samhäll	Total
Nord	156,0	347,0	503,0
Mälardalen/Syd	1 577,0	471,5	2 048,5
Stockholm	2 634,6	189,5	2 824,1
Total förvaltning	4 367,6	1 008,0	5 375,6
Tomt- och nyttjanderätter	178,9	2,0	180,9
Projekt	684,2	81,0	765,2
Total fastighetsportfölj	5 230,6	1 091,0	6 321,7

Specifikation fastighetsportfölj, 2024

	Bostäder	Samhäll	Total
Nord	145,0	328,0	473,0
Mälardalen/Syd	1 505,0	469,5	1 974,5
Stockholm	2 510,6	182,0	2 692,6
Total förvaltning	4 160,6	979,5	5 140,1
Tomt- och nyttjanderätter	194,2	3,5	197,7
Projekt	660,7	78,4	739,1
Total fastighetsportfölj	5 015,6	1 061,4	6 077,0

Aktiverade räntor under året uppgår till 18,9 Mkr (26,1) varav 0,0 Mkr (2,7) avser aktiverade räntekostnader för byggkreditiv. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 8,2 procent (8,9).

Skattemässiga restvärden, Mkr

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad	2 719,1	2 821,0
Mark	374,5	374,5
Pågående projekt	172,9	136,8
Inventarier i förvaltningsfastigheter	52,2	57,4
Summa	3 318,7	3 389,7

Taxeringsvärde, Mkr

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad	2 053,3	1 768,8
Mark	433,4	425,0
Summa	2 486,8	2 193,7

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2025	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Totalt
	Leasade ¹	Ägda	Leasade ¹	Ägda	
Ingående värde	197,1	5 140,7	96,8	642,3	6 077,0
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	-0,3	–	–	-0,3
Ny- och tillbyggnad	5,3	15,4	–	32,4	53,1
Försäljningar	–	-5,3	–	–	-5,3
Orealiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	-22,2	220,4	–	–	198,2
– Pågående projekt	–	–	–	-6,5	-6,5
Realiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	–	-5,3	–	–	-5,3
Utgående verkligt värde	180,2	5 376,2	96,8	668,2	6 321,6
Summa utgående verkligt värde		5 556,4		765,1	6 321,6

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2024	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Totalt
	Leasade ¹	Ägda	Leasade ¹	Ägda	
Ingående värde	204,1	8 164,1	–	757,1	9 125,4
Förvärv av fastigheter	63,8	–	96,8	–	160,6
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	473,6	–	-0,7	473,0
Ny- och tillbyggnad	–	12,9	–	32,0	44,9
Försäljningar	-45,0	-3 606,8	–	4,9	-3 646,9
Orealiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	-25,9	39,8	–	–	13,9
– Projektvinster	–	–	–	-23,2	-23,2
– Pågående projekt	–	–	–	-11,5	-11,5
Realiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	–	-54,9	–	–	-54,9
– Projekt	–	–	–	-4,2	-4,2
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	–	112,0	–	-112,0	–
Utgående verkligt värde	197,1	5 140,7	96,8	642,3	6 077,0
Summa utgående verkligt värde		5 337,8		739,2	6 077,0

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. Parterna förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. 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.

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.

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 fastigheterna sker varje kvartalslut med hjälp av externa fastighetsvärderare. Kvartal ett och tre genomförs översiktligt värdering av 90 procent av det totala fastighetsvärdet, kvartal två och fyra sker fullständiga värderingar av 100 procent av det totala fastighetsvärdet. 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 2025-12-31 har värderingarna utförts av värderingsföretaget Novier Property Advisors AB.

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga 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 driftnetton 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 driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Utifall att det finns ett hyreskontrakt med längre återstående löptid än 15 år förlängs kalkylperioden till motsvarande återstående löptid på hyreskontraktet. 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.

Antalet transaktioner har under de senaste fyra åren varit färre än motsvarande period innan. Transaktionsmarknaden har under 2025 börjat ta fart, även om marknaden till stor del främst präglats av forwardaffärer inom segmentet nyproducerade bostäder. 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 använder K2A:s värderare ett osäkerhetsintervall om +/- 7,5 % (+476/-476 Mkr).

Värderarnas direktavkastningskrav är baserat på komponenterna direktavkastning samt uppskattad inflation, där ökad inflation leder till en kalkylmässigt högre diskonteringsränta. Diskonteringsräntan har successivt ökat under de senaste åren vilket är följt 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 färdiggöra 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 genomförs.

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 geografiska områden samt 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 2025-12-31

Bostäder	Nord	Mälardalen/syd	Stockholm	Total
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 781	3 710	4 127	3 859
Aktuell hyra, kr/kvm	2 066	2 482	3 063	2 748
Återstående längd på hyreskontrakt, år	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	1,9	2,0	1,0	1,5
Aktuell vakans, %	2,0	2,6	1,5	1,9
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	1 786	2 818	3 221	2 953
Diskonteringsränta genomsnitt, %	6,6	6,6	5,9	6,2
Diskonteringsränta, spann, %	6,6 - 6,6	5,8 - 7,0	5,5 - 8,3	5,5 - 8,3
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16 genomsnitt, %	4,6	4,5	3,8	4,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, spann, %	4,6 - 4,6	3,7 - 5,0	3,5 - 6,2	3,5 - 6,2

Samhällsfastigheter	Nord	Mälardalen/syd	Stockholm	Total
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 355	3 200	4 961	2 944
Aktuell hyra, kr/kvm	1 766	2 308	3 686	2 166
Återstående längd på hyreskontrakt, år	2,7	8,9	8,7	6,4
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,3	5,0	5,0	3,9
Aktuell vakans, %	0,1	0,4	0,0	0,2
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	1 655	2 829	4 540	2 404
Diskonteringsränta genomsnitt, %	7,9	8,1	7,8	7,9
Diskonteringsränta, spann, %	7,2 - 8,5	7,8 - 8,5	7,0 - 8,4	7,0 - 8,5
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16 genomsnitt, %	5,8	5,9	5,6	5,8
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, spann, %	5,1 - 6,4	5,6 - 6,3	4,9 - 6,3	4,9 - 6,4

Förvaltningsobjekt – väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde per 2024-12-31

Bostäder	Nord	Mälardalen/syd	Stockholm	Total
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 585	3 450	3 958	3 648
Aktuell hyra, kr/kvm	1 905	2 405	2 942	2 643
Återstående längd på hyreskontrakt, år	e.t	e.t	e.t	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	1,1	2,1	1,0	1,5
Aktuell vakans, %	1,3	3,5	1,3	2,2
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	1 650	2 572	3 080	2 767
Diskonteringsränta genomsnitt, %	6,6	6,5	5,8	6,1
Diskonteringsränta, spann, %	6,6 - 6,6	5,6 - 6,9	5,3 - 8,3	5,3 - 8,3
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16 genomsnitt, %	4,5	4,4	3,8	4,0
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, spann, %	4,5 - 4,5	3,6 - 4,8	3,3 - 6,2	3,3 - 6,2

Samhällsfastigheter	Nord	Mälardalen/syd	Stockholm	Total
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 307	3 148	4 916	2 894
Aktuell hyra, kr/kvm	1 700	2 280	3 633	2 118
Återstående längd på hyreskontrakt, år	2,7	9,8	8,8	6,8
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,2	5,0	4,9	3,9
Aktuell vakans, %	0,1	0,3	0,0	0,1
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	1 612	2 787	4 507	2 363
Diskonteringsränta genomsnitt, %	8,0	8,1	7,8	8,0
Diskonteringsränta, spann, %	7,3 - 8,8	7,8 - 8,5	7,0 - 8,4	7,0 - 8,8
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16 genomsnitt, %	5,9	6,0	5,7	5,9
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, spann, %	5,2 - 6,6	5,6 - 6,3	4,9 - 6,3	4,9 - 6,6

Förvaltningsobjekt – känslighetsanalys fastighetsvärdering, Mkr

Påverkan av verkligt värde	Förändring	2025-12-31		2024-12-31	
		Samhälls- fastigheter	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5 %	+/-26	+/-154	+/- 25	+/- 149
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3 %	-/+16	-/+92	-/+ 15	-/+ 89
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5 %	-/+4	-/+34	-/+ 4	-/+ 34
Diskonteringsränta	+ 0,25 %	-23	-114	- 23	- 109
	- 0,25 %	+24	+118	+ 23	+ 113
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+ 0,25 %	-18	-139	- 17	- 134
	- 0,25 %	+19	+158	+ 18	+ 153

NOT 16 RÖRELSEFASTIGHETER

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2025
Ingående värde	30,6	6,8	37,4
Omklassificering	–	–	–
Årets anskaffningar	14,7	–	14,7
Utgående värde	45,3	6,8	52,0
Ingående avskrivningar	-30,6	-2,2	-32,7
Årets avskrivningar	-0,5	-0,2	-0,7
Utrangering	–	–	–
Utgående avskrivningar	-31,0	-2,4	-33,5
Utgående redovisat värde	14,2	4,4	18,6

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2024
Ingående värde	30,6	6,8	37,4
Omklassificering	–	–	–
Årets anskaffningar	–	–	–
Utgående värde	30,6	6,8	37,4
Ingående avskrivningar	-14,1	-1,9	-16,0
Årets avskrivningar	-3,1	-0,2	-3,3
Utrangering	-13,4	–	-13,4
Utgående avskrivningar	-30,6	-2,2	-32,7
Utgående redovisat värde	0,0	4,6	4,6

Skattemässigt restvärde, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad	1,5	1,6
Mark	0,3	0,3
Summa	1,8	1,9

Taxeringsvärde, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad	4,7	3,9
Mark	3,3	2,7
Summa	8,0	6,5

NOT 17 INVENTARIER

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2025
Ingående anskaffningsvärde	9,6	13,9	23,5
Årets anskaffning	1,9	2,9	4,8
Avyttringar	–	-6,7	-6,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11,5	10,1	21,6
Ingående avskrivningar	-8,4	-9,9	-18,3
Avyttringar	–	5,8	5,8
Årets avskrivningar	-1,2	-1,3	-2,5
Utgående avskrivningar	-9,6	-5,4	-15,0
Utgående redovisat värde	1,8	4,7	6,5

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2024
Ingående anskaffningsvärde	10,5	25,2	35,8
Årets anskaffning	–	0,5	0,5
Avyttringar	-0,9	-11,8	-12,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9,6	13,9	23,5

Ingående avskrivningar	-6,8	-14,7	-21,6
Avyttringar	0,5	6,9	7,4
Årets avskrivningar	-2,1	-2,0	-4,1
Utgående avskrivningar	-8,4	-9,9	-18,3
Utgående redovisat värde	1,2	4,9	5,2

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	6,1	5,6
Inköp	2,9	0,5
Avyttringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9,0	6,1
Ingående avskrivningar	-3,9	-3,2
Årets avskrivningar	-0,9	-0,8
Utgående avskrivningar	-4,8	-3,9
Utgående redovisat värde	4,2	2,2

NOT 18 ANDELAR I KONCERNBOLAG

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Accumulerade 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 2025-12-31	2 090,1
Redovisat värde 2024-12-31	2 090,1

Under året har K2A JV Holding 1 AB avyttrat sin 30-procentiga andel av Genova Viby Holding AB (559213-0917) med samtliga 26 helägda dotterbolag. Se K2A:s årsredovisning 2024 för information om vilka bolag som ingick i strukturen. K2A LSS Gävle AB (556948-5450) och K2A LSS Oxelösund AB (559253-1221) ägdes vid årets ingång av K2A LSS Hold 2 AB (559339-9297). K2A Samhällsfastigheter i Kiruna AB (556925-7818), K2A Samhällsfastigheter i Sundsvall AB (559292-4087) och K2A Swed Hold AB (559462-4214) ägdes vid årets ingång av K2A Samhällsfastigheter AB (559355-1152). K2A Hyresbostäder i Enköping AB (559012-5844), K2A Hyresbostäder i Enköping 2 AB (559225-7587), K2A Hyresbostäder i Enköping 3 AB (559225-7637), K2A Hyresbostäder i Enköping 4 AB (559083-0088) och K2A Hyresbostäder i Örebro AB (559050-6027) ägdes vid årets ingång av K2A Hyresbostäder AB (559050-6092). K2A LSS Hold 1 AB (559336-4937) och K2A LSS Hold 2 AB (559339-9297) ägdes vid årets ingång av K2A LSS AB (559346-2350). K2A HB Swed Hold AB (559462-4248) och K2A SHF Swed Hold AB (559228-5067) ägdes vid årets ingång av K2A LSS Hold 3 AB (559338-1212). K2A Studenthus i Gävle AB (556966-3056), K2A Studenthus i Linköping AB (559244-0340), K2A Studenthus i Växjö 2 AB (559255-4074) och K2A Studenthus i Örebro 2 AB (556955-9536) ägdes vid årets ingång av Arborem Fastigheter Holding AB (559412-2136).

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) äger indirekt via K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB aktier i nedanstående bolag.

Bolag	Organisationsnummer	Ägarandel 2025	Ägarandel 2024
K2A Admin AB	559065-3449	100	100
Jejoli AB	559210-1660	100	100
K2A Hold NDA AB	559502-5411	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås 2 AB	559248-4454	100	100
K2A Hyresbostäder i Örebro 2 AB	559225-6886	100	100
K2A Studenthus i Järfälla AB	559212-8994	100	100
K2A Studenthus i Vällingby AB	556997-8777	100	100
K2A Samhällsfastigheter AB	559355-1152	100	100
K2A Slakthushallen AB	559377-3301	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Enköping AB	559336-7476	100	100
K2A Trähus Holding AB	559350-0498	100	100
K2A Träfabrik AB	556999-6787	100	100
K2A Trähus AB	559014-3771	100	100
K2A Projekt AB	559351-9191	100	100
K2A Swed Hold AB	559462-4214	100	–
K2A LSS Hold 1 AB	559336-4937	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 Södertälje AB	556879-5438	100	100
K2A LSS Täby Handelsbolag	916610-7228	1	1
K2A LSS Uppsala 2 AB	559208-8768	100	100
K2A LSS Hold 2 AB	559339-9297	100	–
K2A LSS Heby AB	559145-2684	100	100
K2A LSS Hästeholm 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 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 HB Swed Hold AB	559462-4248	100	–
K2A Hyresbostäder i Enköping AB	559012-5844	100	–
K2A Hyresbostäder i Enköping 2 AB	559225-7587	100	–
K2A Hyresbostäder i Enköping 3 AB	559225-7637	100	–
K2A Hyresbostäder i Enköping 4 AB	559083-0088	100	–
K2A Hyresbostäder i Örebro AB	559050-6027	100	–
K2A SHF Swed Hold AB	559228-5067	100	–
K2A Samhällsfastigheter i Kiruna AB	556925-7818	100	–
K2A Samhällsfastigheter i Sundsvall AB	559292-4087	100	–
K2A LSS AB	559346-2350	100	100
K2A LSS Hold 3 AB	559338-1212	100	100
K2A LSS Gävle AB	556948-5450	100	100
K2A LSS Oxelösund 2 AB	559311-9364	100	100
K2A Hyresbostäder AB	559050-6092	100	100
K2A Hyresbostäder Hold 1 AB	559350-2080	100	100
K2A Hyresbostäder i Karlstad AB	559239-4554	100	100
K2A Hyresbostäder i Norrtälje AB	559041-8512	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	100
K2A Hyr Förvärv III AB	559377-2451	100	100
K2A Hyr Förvärv IV AB	559462-6243	100	100
K2A Hyresbostäder i Borås AB	559112-6254	100	100
K2A Hyresbostäder i Botkyrka AB	559248-4447	100	100
K2A Hyresbostäder i Bromma AB	559043-1580	100	100
K2A Hyresbostäder i 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 Skogås AB	559239-4539	100	100

Bolag	Organisationsnummer	Ägarandel 2025	Ägarandel 2024
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 3 AB	559299-1516	100	100
K2A Hyresbostäder i Växjö AB	559094-9797	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 IV AB	559462-4461	100	100
K2A Stud Förvärv V AB	559530-8940	100	–
K2A Studenthus i Slakthusområdet AB	559377-1602	100	100
K2A Studenthus i Eskilstuna AB	559377-2527	100	100
K2A Studenthus i Bromma AB	559212-8986	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall AB	559088-2659	100	100
K2A Studenthus i Visby AB	559349-3215	100	100
K2A Studenthus i Västerås AB	559157-1327	100	100
K2A JV Holding 1 AB	559136-4186	100	100
Arborem Fastigheter AB	559377-3343	60	60
Arborem Fastigheter Holding AB	559412-2136	100	100
K2A Studenthus i Karlstad 2 AB	559002-2884	100	100
K2A Studenthus i Karlstad 3 AB	559252-8912	100	100
K2A Studenthus i Karlstad AB	556989-2135	100	100
K2A Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	100	100
K2A Studenthus i Lund 2 AB	556781-6524	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall 2 AB	559234-8311	100	100
K2A Studenthus i Umeå AB	556966-3049	100	100
K2A Studenthus i Visby 2 AB	559114-7839	100	100
K2A Studenthus i Växjö AB	559249-9379	100	100
Arborem Fastigheter NDA Hold AB	559411-2475	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 Lund AB	559126-5813	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB	559261-2989	100	100
K2A Studenthus i Örebro AB	556950-2254	100	100
Arborem Fastigheter Swed Hold AB	559507-7040	100	100
K2A Studenthus i Gävle AB	556966-3056	100	–
K2A Studenthus i Linköping AB	559244-0340	100	–
K2A Studenthus i Växjö 2 AB	559255-4074	100	–
K2A Studenthus i Örebro 2 AB	556955-9536	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

NOT 19 ANDELAR I JOINT VENTURES

K2A äger 60 % av stamaktierna och 50 % av rösterna i Arborem Fastigheter AB, resterande aktier och röster ägs av Slättö. Mer information om Slättö finns på www.slatto.se. Det samägda bolaget äger och förvaltar 2 990 studentbostäder.

K2A ägde vid ingången av året 30 % av aktierna i Genova Viby Holding AB, resterande aktier ägdes av Genova. K2A har under året avyttrat sina andelar till Genova.

K2A äger 50 % av aktierna i Slaggborn Utvecklings AB, resterande aktier ägs av SBB. Mer information om SBB finns på www.sbbnorden.se. Det samägda bolaget utvecklar cirka 320 bostäder i Uppsala.

K2A redovisar resultat- och ägarandelar i joint venture enligt kapitalandelsmetoden. Resultatandelar, liksom tillkommande förvärvskostnader, redovisas mot värdena i andelarna i koncernredovisningen. Koncernens totalresultat innefattar koncernens andel av totalresultaten i investeringsobjekten. I Arborem Fastigheter AB har den andra parten rätt till en avkastning om 14 procent per år utifrån den andra partens innehav av preferensaktier, totalresultatet fördelas sedan efter ägarandel när avdrag gjorts för avkastningen på preferensaktierna.

Koncernen, Mkr	2025	2024	Joint ventures	Kapitalandelens värde i koncernen		
			Organisationsnummer, Säte	Andel %	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	843,5	276,0	Slaggborn Utvecklings AB (koncern)			
Förvärv	0,1	501,2	559134-4998, Stockholm	50 (50)	22,3	148,1
Andel av årets resultat	114,9	60,4	Genova Viby Holding AB (koncern)			
Utdelning från joint ventures	-220,0	–	559213-0917, Stockholm	– (30)	–	158,3
Aktieägartillskott	–	5,9	Arborem Fastigheter AB (koncern)			
Avyttringar	-131,2	–	559377-3343, Stockholm	60 (60)	384,4	336,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	607,2	843,5	Utgående redovisat värde		406,7	643,0
Ingående nedskrivningar	-200,5	–				
Årets realisationsresultat	–	-200,5				
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-200,5	-200,5				
Utgående redovisat värde	406,7	643,0				

Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2025

	Arborem Fastigheter AB	Genova Viby Holding AB	Slaggborn Utvecklings AB	Totalt
Anläggningstillgångar	3 423,1	–	60,9	3 484,0
Likvida medel	50,5	–	3,6	54,1
Övriga omsättningstillgångar	6,2	–	11,4	17,6
Långfristiga finansiella skulder	-606,6	–	–	-606,6
Övriga långfristiga skulder	-110,5	–	–	-110,5
Kortfristiga finansiella skulder	-1 291,7	–	-29,8	-1 321,4
Övriga kortfristiga skulder	-54,7	–	-1,5	-56,3
Nettotillgångar	1 416,3	–	44,6	1 460,9
Avgår preferensaktier	-775,5	–	–	-775,5
Koncernens andel, %	60	–	50	
Koncernens andel av nettotillgångar	384,4	–	22,3	406,7
Redovisat värde*	384,4	–	22,3	406,7

* Differens mellan koncernens andel av nettotillgångar och redovisat värde består av transaktionskostnader.

Koncernens andel av totalresultat 2025

Resultaträkning, Mkr	Arborem Fastigheter AB	Genova Viby Holding AB	Slaggborn Utvecklings AB	Totalt
Nettoomsättning	197,7	0,0	4,3	202,2
Fastighetskostnader	-72,3	-2,6	-2,3	-77,2
Räntenetto	-65,1	0,0	-2,1	-67,1
Värdeförändring derivat	-1,4	–	–	-1,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	162,0	-109,4	131,9	184,6
Skatter	-49,0	21,8	56,4	29,1
Summa totalresultat	172,2	-90,3	188,2	270,1
Koncernens andel av totalresultatet	47,9	-27,1	94,1	114,9

Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2024

	Arborem Fastigheter AB	Genova Viby Holding AB	Slaggborn Utvecklings AB	Totalt
Anläggningstillgångar	3 252,5	749,0	565,7	4 567,2
Likvida medel	14,5	14,8	48,9	78,2
Övriga omsättningstillgångar	14,6	7,6	83,6	105,8
Långfristiga finansiella skulder	-985,3	-150,0	–	-1 135,3
Övriga långfristiga skulder	-65,4	-58,3	-72,9	-196,6
Kortfristiga finansiella skulder	-940,8	–	-67,6	-1 008,4
Övriga kortfristiga skulder	-46,1	-36,2	-261,3	-343,7
Nettotillgångar	1 244,1	526,9	296,3	2 067,3
Avgår preferensaktier	-683,1	–	–	-683,1
Koncernens andel, %	60	30	50	
Koncernens andel av nettotillgångar	336,5	158,1	148,1	642,8
Redovisat värde*	336,5	158,3	148,1	643,0

* Differens mellan koncernens andel av nettotillgångar och redovisat värde består av transaktionskostnader.

Koncernens andel av årets totalresultat 2024

Resultaträkning, Mkr	Arborem Fastigheter AB	Genova Viby Holding AB	Slaggborn Utvecklings AB	Totallt
Nettoomsättning	49,7	3,9	41,4	95,0
Fastighetskostnader	-17,5	-5,3	-37,8	-60,6
Räntenetto	-18,5	-0,1	-4,0	-22,6
Värdeförändring derivat	1,0	-	-	1,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	91,2	-4,6	71,0	157,5
Skatter	-23,2	1,2	-18,5	-40,4
Summa totalresultat	82,8	-4,9	52,1	130,0
Koncernens andel av totalresultatet	35,8	-1,5	26,0	60,4

NOT 20 ANDELAR I ANDRA BOLAG

Koncernen, Mkr	2025	2024
Ingående värde	124,5	153,4
Värdeförändring	-6,6	-28,9
Avyttringar	-87,1	-
Utgående värde	30,8	124,5
Utgående redovisat värde	30,8	124,5
	Redovisat värde	
Bolag, organisationsnummer, säte	2025-12-31	2024-12-31
Indirekt ägda		
Brf Guldfisken nr 5, 702002-8564; Stockholm	-	93,0
Orbital Systems Inc, 47-4949888; City of Wilmington, USA	5,0	5,0
Boet Bostad Holding AB, 559088-6551, Stockholm	25,8	26,5
The Forest Solution, 559216-8149, Falun	-	-
Verkligt värde	30,8	124,5

NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

Koncernen, Mkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	12,6	21,9
Betalda handpenningar	1,1	-
Återbetalda handpenningar återlämnade projekt	-	-
Upplupen ränteintäkt på betalda handpenningar	-	0,3
Avräknad handpenning tillträdna fastigheter	-	-
Reversfordran från försäljning	13,1	-
Utrangering/nedskrivning	-	-9,6
Omklassificering till kortfristiga tillgångar	-12,6	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14,2	12,6
Utgående redovisat värde	14,2	12,6

Betalda handpenningar för kommande projekt där tillträde är 2026 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 derivaten går att härleda från prisnotering från motpart tillhör de nivå 2 i verkligt värde-hierakin enligt IFRS 13.

Koncernen, Mkr	2025	2024
Ingående verkligt värde	45,1	116,7
Årets anskaffning	-	-
Årets avyttring	-	0,5
Årets värdeförändring	-29,0	-72,1
Utgående verkligt värde	16,1	45,1
Utgående redovisat värde	16,1	45,1

Koncernens derivat utgörs av 13 (14) fristående ränteswappar, 0 (1) option samt 4 (5) räntetak/golv.

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Ingående verkligt värde	37,9	103,4
Årets anskaffning	-	-
Årets värdeförändring	-23,2	-65,5
Utgående verkligt värde	14,7	37,9
Utgående redovisat värde	14,7	37,9

Moderbolagets derivat utgörs av 8 (9) fristående ränteswappar och 0 (1) option.

Redovisat värde för derivat i koncernen såväl som i moderbolaget bedöms approximativt motsvara realiserbart verkligt värde.

NOT 23 KUNDFORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Åldersfördelning av kundfordringar		
< 30 dagar	0,7	0,8
31–60 dagar	1,8	1,7
61–90 dagar	1,0	0,2
> 90 dagar	0,2	0,5
Summa	3,7	3,1

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Åldersfördelning av kundfordringar		
< 30 dagar	0,1	0,3
31–60 dagar	1,1	0,7
61–90 dagar	–	0,0
> 90 dagar	–	–
Summa	1,2	1,1

NOT 24 ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Handpenning	12,6	–
Reversfordran från förvärv	50,0	–
Investeringsbidrag	–	–
Skattekonto	3,1	4,4
Momsfordran	–	5,2
Övrigt	3,3	1,5
Summa	69,0	11,1

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0,7	2,4
Övrigt	2,7	0,8
Summa	3,4	3,2

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetskostnader	9,3	13,0
Projektkostnader	–	–
Hyreskostnader	1,2	1,4
Finansiella kostnader	3,6	0,7
Finansiella intäkter	4,0	19,7
Övriga poster	6,3	2,8
Summa	24,3	37,5

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Hyreskostnader	1,2	–
Finansiella kostnader	–	–
Intäkter projektjänster	–	–
Finansiella intäkter	1,0	10,7
Övriga poster	4,9	2,3
Summa	7,0	13,1

NOT 26 EGET KAPITAL OCH AKTIEKAPITALET 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. K2A:s bolagsordning stipulerar att utdelning om 20 kr per preferensaktie och år ska betalas till preferensaktieägare. Vid årsstämman 2024 och 2025 beslutades inte om någon utdelning vilket lett till att det uppstått en kumulativ rätt till utdelning för preferensaktieägarna. Rätten uppgick per bokslutsdagen till 69,3 Mkr (28,1) inklusive upplupen ränta om 6,1 Mkr (1,0).

År	Transaktion	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Totalt aktiekapital
2013	Nybildning A-serie	500	500	100	50 000
2013	Nyemission A-serie	100	600	100	60 000
2014	Kvittningsemision 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 till D-serie	-598 488 598 488	3 466 440	6,25	21 665 250
2018	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-9 000 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 till D-serie	-200 000 200 000	3 467 868	6,25	21 674 175
2019	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-100 000 100 000	3 467 868	6,25	21 674 175
2019	Nyemission av preferensaktier	307 144	3 775 012	6,25	23 593 825
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	240 000	4 015 012	6,25	25 093 825
2019	Fondemission stamaktier serie A, B och D	10 245 760	14 260 772	6,25	89 129 825
2019	Fondemission Preferensaktier	51 228	14 312 000	6,25	89 450 000
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	2 816 901	17 128 901	6,25	107 055 631
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	422 535	17 551 436	6,25	109 696 475
2019	Nyemission av preferensaktier	300 000	17 851 436	6,25	111 571 475
2020	Nyemission av stamaktier B-serie	1 035 524	18 886 960	6,25	118 043 500
2021	Nyemission av stamaktier B-serie	90 900	18 977 860	6,25	118 611 625
2021	Fondemission stamaktier serie A, B och D	68 692 240	87 670 100	6,25	547 938 125

NOT 27 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:

- Nettobelåningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 55 procent.

- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej understiga 1,5 gånger.

Enligt villkoren för skulder till kreditinstitut är respektive låntagare förpliktigad att uppfylla finansiella lånekovenanter i slutet av varje kvartal. Kovenanterna varierar mellan långgivare men innefattar att skuldsättningsgraden inte får överstiga 70 till 75 procent och att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,25 till 1,50 gånger. För beskrivning av finansiella risker se avsnitten "Risker och osäkerhetsfaktorer" samt "Finansiering" i förvaltningsberättelsen. Redovisat värde för de finansiella skulderna i koncernen såväl som i moderbolaget bedöms approximativt motsvara realiserbart verkligt värde.

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2025-12-31

Koncernen, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Skulder kreditinstitut	2 560,5	603,1	-	3 163,6
Obligationslån	-	850,0	-	850,0
Räntekostnader	97,3	129,0	-	226,3
Leasingskulder	28,2	146,7	118,8	293,7
Leverantörsskulder	24,7	-	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-
Summa	2 710,7	1 728,8	118,8	4 558,3

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2024-12-31

Koncernen, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Skulder kreditinstitut	2 203,1	1 262,6	-	3 465,7
Obligationslån	-	700,0	-	700,0
Räntekostnader	199,7	184,0	-	383,8
Leasingskulder	34,1	157,3	117,5	308,8
Leverantörsskulder	20,4	-	-	20,4
Övriga skulder	21,0	50,8	-	71,8
Summa	2 478,3	2 354,7	117,5	4 950,5

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2025-12-31

Moderbolaget, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntekostnader	58,4	119,7	-	178,1
Obligationer*	-	850,0	-	850,0
Leverantörsskulder	4,7	-	-	4,7
Övriga skulder	21,7	-	-	21,7
Summa	84,8	969,7	-	1 054,5

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2024-12-31

Moderbolaget, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntekostnader	52,8	120,7	-	173,5
Obligationer*	-	700,0	-	700,0
Leverantörsskulder	3,3	-	-	3,3
Övriga skulder	40,7	-	-	40,7
Summa	96,8	820,7	-	917,5

* Nominella belopp.

Räntebindning 2025-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Räntebärande		Genomsnittlig ränta %
	skulder	Andel %	
Rörligt	696,4	17	4,60
2026	1 589,2	40	4,28
2027	253,0	6	4,91
2028	975,0	24	3,56
2031	500,0	12	5,55
Summa	4 013,6	100	4,36
Aktiverade låneutgifter	-11,4		
Redovisat värde lång- och kortfristig	4 002,2		

Ränteswappar, löptid per 2025-12-31

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

Räntebindning 2024-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Räntebärande		Genomsnittlig ränta %
	skulder	Andel %	
Rörligt*	-614,1	-14	5,44
2025	2 696,0	64	3,93
2026	1 680,6	40	4,13
2027	-	-	-
2028	475,0	11	3,08
Summa	4 237,5	100	3,69
Aktiverade låneutgifter	-13,0		
Redovisat värde lång- och kortfristig	4 224,5		

* Rörliga räntebärande skulder uttrycks som negativa till följd av att det nominella beloppet på ränteswapavtal översteg de totala rörliga räntebärande skulderna.

Kapitalbindning 2025-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Leasing-skulder ¹	Räntebärande skulder		Outnyttjade krediter
		Andel %		
2026	23,0	2 560,5	64	-
2027	22,7	603,1	15	-
2028	23,2	500,0	12	-
2029	12,2	350,0	9	-
2030	2,7	-	0	-
Summa	83,7	4 013,6	100	-
Aktiverade låneutgifter		-11,4		
Tomträtter (leasingskulder)	210,0			
Redovisat värde lång- och kortfristig	293,7	4 002,2		

Kapitalbindning 2024-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Leasing-skulder ¹	Räntebärande skulder		Outnyttjade krediter
		Andel %		
2025	29,0	2 200,9	52	-
2026	24,9	832,1	20	-
2027	24,4	653,7	15	-
2028	20,6	550,8	13	-
2029	9,2	-	-	-
Summa	108,1	4 237,5	100	-
Aktiverade låneutgifter		-13,0		
Tomträtter (leasingskulder)	200,7			
Redovisat värde lång- och kortfristig	308,8	4 224,5		

Betalda tomträttsavgälder i koncernen uppgår till 5,3 Mkr (3,8).

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 2026-2081 vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Räntebindning

Moderbolaget, år, förfall, Mkr	2025-12-31		2024-12-31	
	Räntebärande skulder	Genomsnittlig ränta, %	Räntebärande skulder	Genomsnittlig ränta, %
Rörligt	850,0	6,87	700,0	7,54
Summa	850,0	6,87	700,0	7,54
Aktiverade låneutgifter	-11,4		-10,0	
Redovisat värde lång- och kortfristig	839,6		690,0	

Kapitalbindning

Moderbolaget, år, förfall, Mkr	2025-12-31		2024-12-31	
	Räntebärande skulder ¹	Andel, %	Räntebärande skulder	Andelar
2026	-	-	200,0	29
2028	500,0	59	500,0	71
2029	350,0	41	-	-
Summa	850,0	100	700,0	100
Aktiverade låneutgifter	-11,4		-10,0	
Redovisat värde lång- och kortfristig	839,6		690,0	

Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

Koncernen, Mkr	Räntebärande skulder		Leasingskulder		Aktiverade låneutgifter	Finansiella skulder
	Långfristiga	Kortfristiga	Långfristiga	Kortfristiga		
Redovisat per 2023-12-31	4 651,8	2 063,9	190,7	34,7	-7,4	6 933,7
Kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	629,6	340,0	–	–	-28,3	941,3
– Amortering	–	-1 517,9	–	-32,1	–	-1 550,0
Ej kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	–	–	–	–	-5,5	-5,5
– Nya IFRS 16 leasingskulder	–	–	160,6	–	–	160,6
– Amortering vid avyttring	-1 934,6	–	-45,0	–	–	-1 979,6
– Förvärvslån	4,7	–	–	–	–	4,7
– Förändring resultaträkning	–	–	–	–	28,2	28,2
– Omklassificering	-1 338,1	1 338,1	-31,6	31,6	–	–
Redovisat per 2024-12-31	2 013,4	2 224,1	274,8	34,1	-13,0	4 533,3
Kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	350,0	–	–	–	-6,6	343,4
– Amortering	-200,0	-287,3	–	-36,9	–	-524,2
– Amortering vid avyttring	-51,6	-36,7	–	–	–	-88,3
Ej kassaflödespåverkan:						
– Nya IFRS 16 leasingskulder	–	–	21,8	–	–	21,8
– Förvärvslån	1,7	–	–	–	–	1,7
– Förändring resultaträkning	–	–	–	–	8,1	8,1
– Omklassificering	-671,0	671,0	-31,0	31,0	–	–
Redovisat per 2025-12-31	1 442,5	2 571,1	265,5	28,2	-11,4	4 295,9

Betalda tomträttsavgälder i koncernen uppgår till 5,3 Mkr (3,8).

Moderbolaget, Mkr	Räntebärande skulder		Aktiverade låneutgifter	Skulder till dotterbolag	Finansiella skulder
	Långfristiga	Kortfristiga			
Redovisat per 2023-12-31	400,0	700,0	-4,6	1 757,7	2 853,1
Kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	500,0	–	-23,6	422,0	898,3
– Amortering	–	-900,0	–	–	-900,0
Ej kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	–	–	-5,5	–	-5,5
– Förändring resultaträkning	–	–	23,7	–	23,7
– Omklassificering	-200,0	200,0	–	–	–
Redovisat per 2024-12-31	700,0	–	-10,0	2 179,6	2 869,6
Kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	350,0	–	-6,0	743,4	1 087,4
– Amortering	-200,0	–	–	–	-200,0
Ej kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	–	–	–	–	–
– Förändring resultaträkning	–	–	5,6	–	5,6
– Omklassificering	–	–	–	–	–
Redovisat per 2025-12-31	850,0	–	-10,4	2 923,0	3 762,6

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	20,9	29,7
Förskottsbetalda hyror	17,4	16,4
Personalkostnader	3,6	3,3
Driftskostnader	13,1	6,0
Projektkostnader	43,4	47,0
Hybridobligation	73,2	30,9
Övriga kostnader	3,6	6,5
Summa	175,1	139,9

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	10,7	20,1
Förskottsbetalda hyror	0,2	0,2
Personalkostnader	3,6	3,3
Hybridobligation	73,2	30,9
Övriga kostnader	3,6	7,1
Summa	91,1	61,5

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 448,0	3 371,5
Företagsinteckningar	–	–
Andel i bostadsrättsförening	–	36,7
Aktier i dotterbolag	2 354,8	972,1
Summa	5 802,8	4 380,2

Eventualförpliktelser

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtaganden för joint ventures	1 303,0	1 118,9
Summa	1 303,0	1 118,9

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtaganden för dotterbolag	2 661,2	2 625,8
Borgensåtaganden för joint ventures	1 303,0	1 118,9
Summa	3 964,2	3 744,6

NOT 30 KORTTRISTIGA FORDRINGAR/SKULDER TILL KONCERNEN

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Fordringar		
Ingående balans	1 968,4	1 820,0
Förändring av utlåning till dotterbolag	835,2	148,4
Utgående balans	2 803,6	1 968,4
Skulder		
Ingående balans	2 179,6	1 757,7
Förändring av inlåning från dotterbolag	743,4	421,9
Utgående balans	2 923,0	2 179,6

Fastställd amorteringsplan föreligger inte. Inga kreditförluster har förekommit. Dotterbolagens finansiella ställning följs upp regelbundet och eventuella kapitaltillskott tillskjuts bolagen för att undvika kreditförluster.

NOT 31 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	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Inventarier	Totalt
Avskrivningar 2025	–	0,5	1,0	1,4
Värdeförändringar 2025	22,1	–	–	22,1
Utgående balans 2025-12-31	277,3	14,2	1,8	293,3
Avskrivningar 2024	–	16,5	2,1	18,6
Värdeförändringar 2024	25,8	–	–	25,8
Utgående balans 2024-12-31	294,1	–	1,1	295,2

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2025 uppgick till 25,6 Mkr (160,6). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingkulder 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	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga leasingskulder	28,2	34,1
Långfristiga leasingskulder	265,5	274,8
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	293,7	308,8

För löptidsanalys av leasingskulderna 2025, se not 27 Finansiella skulder.

Belopp redovisade i resultatet

Koncernen, Mkr	2025	2024
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar ¹	1,2	16,0
Ränta på leasingskulder	3,6	5,3

1) Totala avskrivningar på nyttjanderättstillgångar uppgår till 2,1 Mkr (18,1) varav 0,0 Mkr (2,1) hänförs till produktionsutrustning/rörelsefastighet för uppförande av förvaltningsfastigheter och har aktiverats som pågående projekt.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Inom ett år	0,5	0,7
Mellan ett och fem år	1,2	0,1
Längre än fem år	–	–
Summa	1,7	0,8

Då K2A:s tomträttsavtal innebär ett "evigt" åtagande mot leasegivaren lämnas av praktiska skäl ingen uppgift om framtida åtaganden avseende dessa.

Kostnadsförda avgifter för operationella leasingavtal uppgår till:

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Minimileaseavgifter	1,3	1,9
Variabla avgifter	–	–
Totala leasingavgifter	1,3	1,9

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

Koncernen, Mkr	2025	2024
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	-36,9	-32,1

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 Uppsala Ultuna 2:23 i 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, Luleå Porsön 1:405. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2027-05-31 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder om ett år i taget.

K2A redovisar tomträtter som förvaltningsfastigheter.

Rörelsefastighet

K2A har haft ett lokalhyreskontrakt avseende huvudkontoret i Stockholm. Detta avtal har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2030-10-31 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder på ytterligare tre år i taget.

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. Förlängningsoptioner avseende dessa avtal förekommer endast i oväsentlig omfattning.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare är enligt nedan. Samtliga avtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Koncern, Mkr	2025	2024
Leasingintäkter	306,5	426,9

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter för bostadsändamål och som samhällsfastigheter samt elpoolbilar. 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 elpoolbilarna är undantagna av väsentlighets-skäl. Då bostadsfastigheter med hyresintäkter om 237,6 Mkr (357,3) löper med obestämd leasingperiod ingår inte heller dessa i tabellen. Uppsägningstid för bostads-hyresgäster är tre månader.

Odiskonterade leasingavgifter

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Inom ett år	81,3	78,9
Mellan ett och två år	70,6	69,9
Mellan två och tre år	54,9	64,4
Mellan tre och fyra år	48,3	49,1
Mellan fyra och fem år	43,7	39,5
Senare än fem år	205,4	192,9
Summa odiskonterade leasingavgifter	504,2	494,6

Moderbolaget har inga leasingavgifter.

NOT 32 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.
- Under första kvartalet 2025 avyttrades K2A:s kontor (bostadsrätt) till Johan Thorell som är styrelseledamot i K2A. Försäljningen genomfördes till marknadsmissiga villkor och frånträde genomfördes under andra kvartalet 2025. Övriga transaktioner med närstående uppgick till 1,6 Mkr (0,3).

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Försäljning till dotterbolag	35,8	42,3
Fakturering till joint ventures	18,3	12,4
Fordringar på närstående (koncernbolag)	2 803,6	1 968,4
Skulder till närstående (koncernbolag)	2 923,0	2 179,6

Samtliga transaktioner med närstående parter har skett till marknadsmissiga villkor. Inga övriga transaktioner mellan närstående och K2A har skett under året. Ersättning till styrelse och bolagsledning hänvisas till not 6.

NOT 33 SPECIFIKATION TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

Koncernen, Mkr	2025	2024
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	1,4	1,4
Avskrivning på rörelsefastighet	0,7	16,7
Avskrivningar på inventarier	2,5	4,1
Periodisering av aktiverade låneutgifter	8,1	28,2
Realisationsresultat försäljning inventarier	-0,3	1,8
Resultat från joint ventures	-114,9	140,1
Förändring upplupna räntor	-17,4	5,5
Övrigt	6,8	-
Summa	-113,0	197,8

NOT 35 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Förvärv av dotterbolag/fastigheter, likvidpåverkan (netto), Mkr

	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	-0,3	473,0
Kortfristiga fordringar	-	17,3
Likvida medel	-	0,1
Kortfristiga skulder	-	-2,1
Utbetald köpeskilling	-0,3	488,3
Köpeskilling		
Utbetald köpeskilling	-0,3	488,3
Avgår: betald handpenning tidigare år	-	110,0
Avgår: betalda transaktionskostnader tidigare år	-	-0,1
Avgår: likvida medel i förvärvat företag	-	-0,1
Påverkan på likvida medel	-0,3	378,0

Avyttring av dotterbolag/fastigheter, likvidpåverkan (netto), Mkr

	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	5,3	3 600,7
Rörelsefordringar	-	9,4
Likvida medel	-	0,3
Räntebärande skulder	-	-1 934,6
Rörelseskulder	-	-49,5
Erhållen köpeskilling	5,3	1 626,2
Köpeskilling		
Erhållen köpeskilling	5,3	1 626,2
Avgår: andelar i joint ventures	-	-0,3
Avgår: likvida medel i avyttrat företag	-	-501,2
Avgår: ej betald köpeskilling	-4,3	-
Påverkan på likvida medel	1,0	1 124,7

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	1,4	1,4
Avskrivningar på inventarier	0,9	0,8
Periodisering av aktiverade låneutgifter	5,6	23,7
Värdeförändring derivat	23,2	65,5
Värdeförändring andelar andra bolag	0,7	32,9
Förändring upplupna räntor	-3,8	3,7
Utdelning från dotterbolag	-	-250,0
Övrigt	0,2	-
Summa	28,1	-121,9

NOT 34 STATLIGT STÖD

Statligt stöd utgörs huvudsakligen av investeringsstöd till att bygga nya hyresrätter. Investeringsstödet redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde.

Koncernen, Mkr	2025	2024
Investeringsstöd nyproduktion hyresrätter	-	22,3
Lönebidrag och nystartsarbeten	-	-
Nedsättning energiskatt	-	0,1
Elstöd	-	-
Summa	-	22,4

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 15 april 2026. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2026.

Stockholm den 15 april 2026

Sten Gejrot
Styrelseordförande

Anna Krasse
Styrelseledamot

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2026

KPMG AB

Alexander Tistam
Auktoriserad revisor

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 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 91-108. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4, 86-88, 91-108 och 111-147 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 91-108. 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 14 och redovisningsprinciper på sidan 123 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 6 321,6 Mkr per den 31 december 2025. 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. Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

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, 5-85, 89-90, 109-110 och 153-160. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten 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 Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har

något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra

slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för

den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och 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 2025 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet 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 revisionsssed 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) för år 2025.

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 yrkes-etiska 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 revisionsssed 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 International Standard on Quality Management 1, 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.

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 91-108 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar 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 24 april 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 15 april 2026

KPMG AB

Alexander Tistam
Auktoriserad revisor

Historisk översikt

Resultaträkning, Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	306,5	426,9	443,6	374,7	272,7
Fastighetskostnader	-85,3	-134,6	-139,5	-131,7	-88,8
Driftsöverskott	221,2	292,3	304,1	243,0	183,9
Central administration, fastighetsförvaltning	-14,4	-17,9	-15,5	-16,3	-19,8
Central administration, projektutveckling	-40,9	-63,6	-43,6	-42,7	-38,5
Resultat från joint ventures	114,9	-140,1	-76,0	71,8	127,8
- varav förvaltningsresultat	-20,0	4,8	0,0	-0,4	1,2
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	133,9	55,6	-76,0	72,2	126,6
- varav övrigt	1,0	-200,5	-	-	-
Räntenetto	-154,3	-241,5	187,9	-128,1	-85,8
Förvaltningsresultat	126,5	-170,9	-18,8	127,6	167,6
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	191,7	-20,8	-471,0	3,5	741,9
Förvaltningsfastigheter, realiserade	5,3	-59,1	-29,4	-2,0	-
Andelar i andra bolag	-6,6	-28,9	-	-7,8	8,2
Derivat, orealiserade	-29,0	-72,1	-122,8	92,9	24,6
Resultat före skatt	287,9	-351,9	-642,0	214,3	942,3
Skatt	-83,4	149,5	105,1	-55,2	-185,8
Årets resultat	204,5	-202,4	-536,9	159,1	756,5
Balansräkning, Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Licenser	1,4	2,8	3,9	5,2	6,3
Förvaltningsfastigheter	6 321,6	6 077,0	9 125,4	10 149,7	8 458,4
Rörelsefastigheter	18,6	4,6	21,4	25,8	14,4
Inventarier	6,5	5,2	14,2	17,5	17,9
Andelar i joint ventures	406,7	643,0	276,0	352,0	267,7
Andelar i andra bolag	30,8	124,5	153,4	153,4	101,0
Övriga långfristiga fordringar	14,2	12,6	21,9	39,6	148,3
Derivat	16,9	45,2	116,7	142,9	25,6
Varulager	0,0	0,0	0,0	2,3	15,8
Kundfordringar	3,7	3,1	2,8	1,2	1,5
Skattefordringar	0,2	0,7	1,2	3,0	1,5
Fordringar på joint ventures	2,6	127,0	60,7	10,7	6,8
Övriga fordringar	69,0	11,1	137,9	120,1	107,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24,3	37,5	42,2	20,4	11,8
Likvida medel	309,4	133,5	80,5	298,0	379,2
Summa tillgångar	7 225,9	7 227,7	10 058,2	11 341,7	9 563,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 272,1	2 109,9	2 357,4	2 985,8	2 905,6
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0,3	0,7
Uppskjuten skatteskuld	368,5	285,1	435,0	540,2	485,3
Långfristiga räntebärande skulder	1 431,1	2 000,4	4 644,5	5 109,6	4 345,4
Långfristiga leasingskulder	265,5	274,8	190,7	189,1	81,7
Övriga långfristiga skulder	-	1,3	-	-	-
Derivat	0,8	0,1	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	2 571,1	2 224,1	2 063,9	2 233,7	1 456,8
Kortfristiga leasingskulder	28,2	34,1	34,7	20,5	12,6
Leverantörsskulder	24,7	20,4	47,2	76,3	100,7
Skatteskulder	1,4	2,5	5,9	7,3	5,1
Skulder till joint ventures	0,6	9,6	-	-	-
Övriga skulder	86,8	125,6	147,1	39,9	49,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175,1	139,9	131,9	138,9	120,0
Summa eget kapital och skulder	7 225,9	7 227,7	10 058,2	11 341,7	9 563,2

Koncernens nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Antal bostäder i förvaltning	2 034	2 108	5 159	5 012	3 910
Antal bostäder i produktion	–	–	253	1 348	2 025
Antal bostäder i projekt	3 361	3 052	3 618	3 517	3 808
Totalt antal bostäder	5 395	5 160	9 030	9 877	9 743
Uthyrbar bostadsyta bostäder, tkvm	80,7	82,5	154,3	162,4	129,5
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,3	32,3	32,8	24,8	21,0
Total uthyrbar yta, tkvm	112,9	114,8	187,1	187,2	150,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	94,3	97,3	97,9	92,9
Överskottsgrad, %	72,2	68,5	65,9	64,8	67,4
Kassaflöde från investeringsverksamhet					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	-41,0	-48,5	-304,4	-889,5	-939,8
Förvärv, Mkr	0,3	-378,0	-972,0	-687,9	-1 079,0
Avyttringar, Mkr	1,0	1 124,7	1 839,9	86,8	–
Finansiella nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital, %	9,0	-9,6	-22,8	5,3	26,0
Soliditet, %	31,4	29,2	23,4	26,3	30,4
Belåningsgrad, %	55,4	58,4	66,7	64,7	60,7
Belåningsgrad netto, %	53,4	57,7	66,4	63,8	59,0
Genomsnittlig räntenivå, %	4,4	3,7	3,2	3,1	2,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,1	1,5	1,8	1,9
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,4	e/t	e/t	e/t
Räntebindningstid, antal månader	17	13	20	23	28
Kapitalbindningstid, antal månader	17	19	19	23	27
Aktierelaterade nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	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	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	–	9,0	36,1	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	–	5,00	20,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	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	85 659 841
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,98	-2,62	-1,14	0,71	1,24
Justerat resultat per stamaktie, kr	1,89	-2,99	-7,17	1,08	8,11
Resultat per stamaktie, kr	1,89	-2,99	-7,17	1,08	8,10
Eget kapital, Mkr	2 272,1	2 109,9	2 357,4	2 986,1	2 906,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 303,3	1 141,0	1 388,5	2 016,9	1 936,7
Eget kapital per stamaktie, kr	15,18	13,29	16,17	23,49	22,55
NRV, Mkr	2 624,6	2 349,9	2 675,7	3 383,5	3 365,9
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 586,5	1 353,0	1 706,9	2 414,3	2 396,4
NRV per stamaktie, kr	18,48	15,76	19,88	28,12	27,91
Tillväxt NRV per stamaktie, %	17,3	-20,7	-29,3	0,7	54,6

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

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	2025	2024	2023	2022	2021
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat	126,5	-170,9	-18,8	127,6	167,6
Utdelning preferensaktier	–	-9,0	-36,1	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-42,2	-45,1	-42,9	-30,2	-25,4
Justerat förvaltningsresultat	84,3	-225,0	-97,8	61,3	106,1
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 659 841
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,98	-2,62	-1,14	0,71	1,24
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)					
Resultat efter skatt	204,5	-202,4	-536,9	159,1	756,5
Utdelning preferensaktier	–	-9,0	-36,1	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-42,2	-45,1	-42,9	-30,2	-25,4
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	162,3	-256,5	-615,9	92,8	695,0
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 659 841
Justerat resultat per stamaktie, kr	1,89	-2,99	-7,17	1,08	8,11
Avdrag för minoritetsandel, kr	–	–	–	0,00	-0,01
Resultat per stamaktie, kr	1,89	-2,99	-7,17	1,08	8,10
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital	2 272,1	2 109,9	2 357,4	2 986,1	2 906,2
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	-0,3	-0,7
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 303,3	1 141,0	1 388,5	2 016,9	1 936,7
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	15,18	13,29	16,17	23,49	22,55
NRV per stamaktie					
NRV	1 586,5	1 353,0	1 706,9	2 414,3	2 396,4
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 862 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
NRV per stamaktie, kr	18,48	15,76	19,88	28,12	27,91
Överskottsgrad					
Hysesintäkter	306,5	426,9	443,6	374,7	272,7
Driftsöverskott	221,2	292,3	304,1	243,0	183,9
Överskottsgrad, %	72,2	68,5	68,6	64,8	67,4
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt	204,5	-202,4	-536,9	159,1	756,5
Eget kapital utgående balans	2 272,1	2 109,9	2 357,4	2 986,1	2 906,2
Avkastning på eget kapital, %	9,0	-9,6	-22,8	5,3	26,0
Soliditet					
Eget kapital	2 272,1	2 109,9	2 357,4	2 986,1	2 906,2
Totala tillgångar	7 225,9	7 227,7	10 058,2	11 341,7	9 563,2
Soliditet, %	31,4	29,2	23,4	26,3	30,4

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Räntebärande skuld exklusive leasing					
Långfristiga räntebärande skulder	1 431,1	2 000,4	4 644,5	5 109,6	4 345,4
Långfristiga leasingsskulder	265,5	274,8	190,7	189,1	81,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 571,1	2 224,1	2 063,9	2 233,7	1 456,8
Kortfristiga leasingsskulder	28,2	34,1	34,7	20,5	12,6
Räntebärande skuld	4 295,9	4 533,3	6 933,7	7 552,9	5 896,5
Leasingsskulder	293,7	-308,8	-225,3	-209,6	-94,3
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 002,2	4 224,5	6 708,3	7 343,3	5 802,2
Nettoskuld					
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 002,2	4 224,5	6 708,3	7 343,3	5 802,2
Likvida medel	-309,4	-133,5	-80,5	-298,0	-379,2
Nettoskuld	3 692,8	4 091,0	6 627,8	7 045,3	5 423,0
Belåningsgrad					
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 002,2	4 224,5	6 708,3	7 343,3	5 802,2
Totala tillgångar	7 225,9	7 227,7	10 058,2	11 341,7	9 563,2
Belåningsgrad, %	55,4	58,4	66,7	64,7	60,7
Belåningsgrad netto					
Nettoskuld	3 692,8	4 091,0	6 627,8	7 045,3	5 423,0
Totala tillgångar minus likvida medel	6 916,5	7 094,2	9 977,7	11 043,7	9 184,0
Belåningsgrad netto, %	53,4	57,7	66,4	63,8	59,0
Räntetäckningsgrad					
Driftsöverskott	221,2	292,3	304,1	243,0	183,9
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-14,4	-17,9	-15,5	-16,3	-19,8
Räntenetto	-154,3	-241,5	-187,9	-128,1	-85,8
Räntetäckningsgrad, gånger	1,3	1,1	1,5	1,8	1,9
Justerad räntetäckningsgrad					
Driftsöverskott	221,2	292,3	e/t	e/t	e/t
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-14,4	-17,9	e/t	e/t	e/t
Räntenetto	-154,3	-241,5	e/t	e/t	e/t
Aktiverade lånekostnader och lösenavgifter	11,8	45,9	e/t	e/t	e/t
Räntetäckningsgrad, gånger	1,45	1,40	e/t	e/t	e/t
NRV					
Eget kapital	2 272,1	2 109,9	2 357,4	2 986,1	2 906,2
Derivat	-16,1	-45,1	-116,7	-142,9	-25,6
Uppskjuten skatt	368,5	285,1	435,0	540,2	485,3
NRV	2 624,6	2 349,9	2 675,7	3 383,5	3 365,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-0,3	-0,7
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag för kumulativ rätt till utdelning preferensaktier	-69,3	-28,1	-	-	-
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 586,5	1 353,0	1 706,9	2 414,3	2 396,4
Tillväxt NRV per stamaktie					
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	15,76	19,88	28,12	27,91	18,06
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	18,48	15,76	19,88	28,12	27,91
Tillväxt NRV per stamaktie, %	17,3	-20,7	-29,3	0,7	54,6

K2A:s fastighet Glidplanet i Örebro består av 88 hyresbostäder, beläget på Södra Ladugårdsången med närhet till både Örebro centrum och naturreservatet Reträtten.



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.

CO₂e

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.

CRCF

Carbon Removals and Carbon Farming. EU:s certifieringsramverk för att säkerställa att koldioxidupptag och kolinlagring är mätbart, verifierbart och långsiktigt hållbart.

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.

ESRS

European Sustainability Reporting Standards. Dessa EU-standarder kompletterar CSRD genom att fastställa de tekniska riktlinjerna för hur företag och organisationer ska rapportera om sina miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade insatser och effekter. Standarderna utgör en central del av EU:s gröna giv och hållbar finansiering, och säkerställer att hållbarhetsinformationen blir transparent, jämförbar och ansvarstagande.

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, antikorrupcion 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 giv

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, inomhusmiljö, materialval, klimatanpassning och förvaltningsrutiner. Miljöcertifieringssystemet ägs och förvaltas av Sweden Green Building Council (SGBC).

Miljöbyggnad ny byggnad

Svenskt miljöcertifieringssystem för nyproducerade byggnader. Inkluderar indikatorer kopplat till energi, inomhusmiljö och materialval. 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 värmeförlustuttal, uttryckt i W/kvAtemp.

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 CO₂ 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 utsläpp 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, inomhusmiljö, 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 klimatframtid, som alla anses möjliga beroende på mängden växthusgaser som släpps ut under de kommande åren.

VSME

Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs. En frivillig europeisk standard för hållbarhetsrapportering riktad till små och medelstora företag som inte omfattas av lagkraven i Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

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.

Day one gain

Skillnaden mellan transaktionspris och verkligt värde vid första redovisningstillfället.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet. Direktavkastningskrav är ett relevant nyckeltal för att ta ställning till rimligheten i hur fastigheterna värderas.

Driftsöverskott

Hyesintäkter 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).

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.

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

Kontraktvärde 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 (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.

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.

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 reducerat 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 leasingkulder. 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 räntenetto. 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

Hyesintäkter 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.

Inbjudan till årsstämma

K2A:s årsstämma äger rum torsdagen den 7 maj 2026. För mer information och anmälan se www.k2a.se.

Kalendarium

Finansiella rapporter och bolagshändelser

Delårsrapport Q1 januari – mars 2026	7 maj 2026
Årsstämma 2026	7 maj 2026
Delårsrapport Q2 januari – juni 2026	17 juli 2026
Delårsrapport Q3 januari – september 2026	5 november 2026

20



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Karlavägen 108, 115 26 Stockholm
info@k2a.se
www.k2a.se
Org.nr 556943-7600