

17

Årsredovisning 2017

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DET HÄR ÄR K2A

K2A är ett snabbt växande fastighetsbolag med fokus på välplanerade, yteffektiva hyresbostäder för alla typer av boenden.

Våra marknader är Stockholm, Mälardalen och universitets- och högskoleorter i övriga Sverige där efterfrågan på hyresbostäder är hög.

K2A har ett tydligt hållbarhetsperspektiv på bolagets utveckling och bygger Svanenmärkta hus. Vi är särskilt stolta över att våra bostäder är byggda huvudsakligen i trä, ett förnybart material som även gör det möjligt att tillverka lägenheterna i en resurs- och energieffektiv industriell process.

Vi är djupt engagerade hela vägen, från utveckling av ett eget boendekoncept – till bostadsproduktion i egna fabriker – till förvaltning av de färdigställda och uthyrda lägenheterna.

1 700

Lägenheter
i förvaltning

3 100

Lägenheter
i projekt



”Med cirka 1 700 bostäder i förvaltning har vi utvecklats till ett tydligt förvaltande bolag” Johan Knaut, VD.



K2A har som första tillverkare av prefabricerade lägenheter i trä erhållit Svanenmärkning.



K2A startar egen bilpool, med elbilar, exklusivt för boende i bolagets lägenheter.

INNEHÅLL

Viktiga händelser.....	2	Fastigheternas värdering.....	56
K2A 2017.....	3	Finansiering.....	58
K2A:s utveckling 2014–2017.....	3	Intjäningsförmåga.....	60
VD har ordet.....	4	Möjligheter och risker.....	62
Affärsidé och mål.....	7	Intervjun: Carin Samuelsson.....	65
Affärsmodell.....	8	Organisation och medarbetare.....	66
Strategi.....	10	Aktien och ägarna.....	68
K2A bygger Svanenmärkt.....	12	Förvaltningsberättelse.....	70
Hållbarhet och värdeskapande.....	14	Finansiella rapporter för koncernen.....	75
Intervjun: Hussin A. Khalaf.....	20	Finansiella rapporter för moderbolaget.....	79
Marknadsöversikt.....	22	Redovisningsprinciper och noter.....	83
Fastigheter och förvaltning.....	34	Revisionsberättelse.....	96
Projektutveckling och transaktioner.....	42	Styrelse och revisor.....	100
Grännäs Trähus.....	54	Definitioner och ordlista.....	102
Svenska Studenthus.....	55	Inbjudan till årsstämma.....	103

VIKTIGA HÄNDELSER 2017

Kvartal 1

- K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus vann Gävle kommuns markanvisningstävling om att bygga 421 hyres- och studentbostäder i Kungsbäck, i anslutning till Gävle Högskola.

Kvartal 2

- Svenska Studenthus förvärvade 306 studentbostäder i Örebro, i anslutning till Örebro Universitet. Samtidigt tecknade Svenska Studenthus markanvisningsavtal med Örebro kommun som ger bolaget rätt att förvärva och utveckla mark motsvarande 200–300 lägenheter.
- K2A tecknade avtal om att förvärva cirka 25 000 kvm BTA bostadsbyggrätter, motsvarande cirka 350 lägenheter, i Västerhaninge Centrum. Detaljplan bedöms fastställas under 2018/2019.

Kvartal 3

- K2A förvärvade Hemhagen Fastigheter AB och därmed möjlighet att teckna avtal om markanvisning i Arenastaden i Växjö.
- Stockholms stad beslutade att anvisa mark till Svenska Studenthus för uppförande av cirka 176 student- och forskarbostäder samt en förskola i Slakthusområdet, vid Globen, i Stockholm.
- K2A utsågs av det kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna att få möjlighet att förvärva mark för utveckling av cirka 120 hyresbostäder i utvecklingsområdet Godisfabriken i Gävle.

- Grännäs Trähus, ett bolag inom K2A-koncernen, ingick hyresavtal för att hyra en industrilokal vid Gävle hamn för att starta produktion av lägenhetsenheter i trä. Produktionen startade i början av 2018.

Kvartal 4

- K2A fastställde nya finansiella och operationella mål samt utdelningspolicy. Enligt det operationella målet ska K2A vid utgången av år 2020 förvalta 4 000 bostäder.
- K2A erhöll licens för att bygga Svanenmärkta hus. K2A:s målsättning är att all nyproduktion framöver ska vara Svanenmärkt.
- Vid en extra bolagsstämma i K2A fattades bland annat beslut om att anta en ny bolagsordning där ett nytt aktieslag, stamaktier av serie D, införs.
- K2A påbörjade leverans och montering av de första lägenheterna till kvarteret Havsmannen i Kajstaden, Västerås. Totalt kommer K2A att bygga 116 bostäder på platsen.
- K2A förvärvade resterande andel om 25 procent i de pågående projekten Havsmannen 1 i Västerås och Glidplanet 5 i Örebro. Efter förvärvet äger K2A 100 procent av de båda projekten.
- K2A inledde samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB om att utveckla ett äldreboende i Falun.



K2A ska bygga 176 bostäder vid Globen i Stockholm

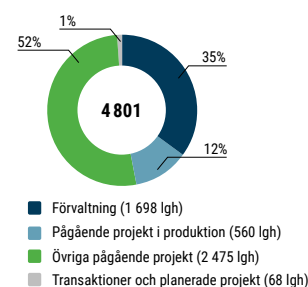


I hård konkurrens vann K2A Gävle kommuns markanvisningstävling om att bygga hyres- och studentbostäder i Kungsbäck, i anslutning till Gävle Högskola.

K2A 2017

- Årets resultat efter skatt uppgick till 219,9 Mkr (80,2). Hyresintäkterna uppgick till 84,4 Mkr (49,3) och förvaltningsresultatet till 16,4 Mkr (10,1).
- Under 2017 ökade värdet på fastigheterna med 922,1 Mkr till 2 350,5 Mkr (1 428,4) till följd av investeringar och värdeförändringar.
- Antalet förvaltade bostäder ökade med 659 till 1 698 stycken. Den uthyrningsbara ytan ökade med 18 469 kvm till 58 138 kvm (39 669).

Fastighets- och projektportfölj
2017-12-31, antal lägenheter



NYCKELTAL

	2017	2016
Hyresintäkter, Mkr	84,4	49,3
Förvaltningsresultat, Mkr	16,4	10,1
Resultat efter skatt, Mkr	219,9	80,2
Belåningsgrad, %	58	51
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3
Lägenheter i förvaltning, antal	1 698*	1 039
Lägenheter i förvaltning och pågående projekt, antal**	4 801	2 314

* Av dessa var 221 färdigställda men ej inflyttade per 31 december 2017.

** Antalet lägenheter för perioden jan-dec 2016 är inte jämförbar med antalet lägenheter för perioden jan-dec 2017 eftersom definitionen av pågående projekt ändrats.

+71%

Hyresintäkterna
ökade från 49,3 Mkr
till 84,4 Mkr

+62%

Förvaltningsresultatet
ökade från 10,1 Mkr
till 16,4 Mkr

+174%

Resultat efter skatt
ökade från 80,2 Mkr till
219,9 Mkr

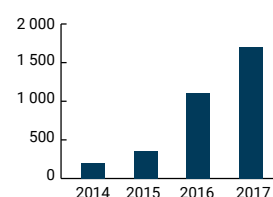
STARK UTVECKLING 2014–2017

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett snabbt växande fastighetsbolag. Sedan noteringen på Nasdaq First North Premier i april 2015 har antalet förvaltade bostäder ökat med mer än 700 procent – från 200 till 1 698. Förvaltningsresultatet ökade 2015–2017 från 2,9 Mkr till 16,4 Mkr.

K2A bildades hösten 2013 av personer med lång erfarenhet av utveckling, förvaltning

och transaktioner av fastigheter. Syftet var att bygga upp ett fastighetsbestånd för egen långsiktig förvaltning. Fastighetsbeståndet har sedan starten växt genom främst produktion av egenutvecklade bostäder men även förvärv. K2A:s utveckling och tillväxt har skett enligt en tydlig strategi, med fokus på tillväxtregioner, bra boendelägen och nyproduktion av yteffektiva hyresbostäder.

FÖRVALTADE BOSTÄDER
2014–2017, ANTAL



VD HAR ORDET

2017 blev året då tyngdpunkten i K2A skiftade från projekt till förvaltningsfastigheter. Med cirka 1 700 bostäder i förvaltning har K2A utvecklats till ett tydligt förvaltande bolag – men vi har fortsatt en stor projektportfölj med betydande potential att utveckla.



K2A har haft en stark tillväxt de senaste åren – med en hög takt i våra bostadsprojekt har lägenheter färdigställts i en strid ström. Under 2017 blev 353 bostäder klara för inflyttning, de allra flesta uthyrda innan byggnationen avslutats. Den här utvecklingen syns naturligtvis också i vårt årsbokslut som visar att hyresintäkterna ökade med 71 procent till 84,4 Mkr och att förvaltningsresultatet växte med 62 procent till 16,4 Mkr.

Attraktiva hyresbostäder av hög kvalitet

Vår förvaltningsportfölj består till nästan två tredjedelar av nybyggda hyresbostäder, som har färdigställts de senaste 2–3 åren. Det finns många fördelar med en sådan portfölj. Jag tänker självklart på förvaltningsfördelar som låga underhållskostnader, men också på miljö och hållbarhet, mer om detta senare.

Många som söker lägenhet idag har höga krav på både läge och standard. Våra kundundersökningar, som ligger till grund för vårt bostadskoncept, visar att läget ofta är viktigare än bostadens storlek. Våra hyres- och studentbostäder finns följaktligen i attraktiva lägen på marknader där det är stark efterfrågan.

Eftersom vi utvecklat våra baslägenheter själva har vi också kunnat anpassa dem efter kundernas behov. Genom smart planering har vi skapat fullfunktionella bostäder på mindre yta. Vår vision har varit att lägenheterna ska upplevas som större än den uppmätta ytan.

Vi är också övertygade om att det lönar sig med kvalitet. Vitvaror och annan utrustning håller hög standard, vi brukar prata om ”bostadsrättsstandard”. Våra kunder uppskattar det, och högre kvalitet på material och utrust-

ning innebär också längre hållbarhet. Win-win, alltså.

K2A ökar den egna produktionen

Sedan några år tillbaka har K2A en egen husfabrik, Grännäs Trähus, i östgötska Valdemarsvik. Där bygger vi de lägenhetsenheter som sedan transporteras till byggarbetsplatser för att monteras till färdiga hus.

När vi förvärvade Grännäs 2015 var det till följd av ett strategiskt beslut: vi ville ha kontroll över hela produktionskedjan och också minska beroendet av externa leverantörer i en marknadssituation med stor efterfrågan på och konkurrens om produktionsresurser.

Hösten 2017 tog vi ytterligare ett steg i denna riktning. Strax utanför Gävle, i en befintlig industrilokal, började vi arbetet med att etablera ytterligare en produktionsanläggning, som ingår i Grännäs Trähus. Den sammanlagda produktionskapaciteten i de båda anläggningarna kommer att uppgå till cirka 1 000 enheter per år vid fullt kapacitetsutnyttjande.

Ett intensivt rekryteringsarbete pågick under senhösten och strax före årsskiftet hade vi anställt ett 20-tal personer till vår nya fabrik. Grännäs Trähus etablering är den största satsningen från en privat aktör på 5 år i Gävle. I början av 2018 startade produktionen.

Svanenmärkning

Vid årsskiftet kom ett glädjande besked – vi har erhållit licens för att bygga Svanenmärkta hus. Detta är ett viktigt och naturligt steg för K2A. Målet är nu att all vår nyproduktion framöver ska Svanenmärkas.

Förutom krav att hus ska vara energisnåla och ha en låg klimatpåverkan, ställer Svanen

stränga krav avseende miljö- och hälsoskadliga ämnen i inomhusmiljön.

K2A är ett modernt företag i tiden, självklart ska vi ligga långt framme när det gäller hållbart företagande och miljöcertifiering av produkterna.

Kontinuerlig utveckling

K2A är numera alltså verksam långt hela värdekedjan, och har därmed full kontroll från utvecklingen av bostäderna, över produktionen och byggnationen, till uthyrning och förvaltning.

Vi har ackumulerat ett avsevärt kunnande inom bostadsutveckling och det drar vi nytta av i våra projekt. Vi fortsätter naturligtvis att utvecklas – nya erfarenheter läggs till kunskapsbanken och bidrar till ytterligare förbättringar av processer och metoder i vår verksamhet. Vi repeterar, förbättrar och förfinar.

Nya operationella mål visar vägen framåt

Inför 2018 har vi uppdaterat våra operationella mål avseende antal förvaldade bostäder och byggstarter de närmaste åren.

Målsättningen är att vår förvaltningsportfölj vid utgången av år 2020 ska ha växt till 4 000 bostäder från dagens cirka 1 700 stycken. Antalet byggstarter ska uppgå till minst 500 bostäder per år 2018–2020.

K2A finns på rätt marknader

Urbaniseringen är en stark global trend, och Sverige är bland de länder i Europa som just nu urbaniseras snabbast. Drygt 86 procent av Sveriges befolkning bor i tätorter. Våra större städer – främst Stockholm, Göteborg och Malmö, men också regionstäder och universitets- och högskoleorter – växer stadigt genom inflyttning och det är också där som de flesta arbetstillfällena skapas. På dessa orter är det närmast kronisk brist på hyresbostäder med rimliga hyror.

Det är i ett antal av dessa städer som vi valt att etablera oss, med stark koncentration till Stockholmsregionen/Mälardalen.

Stark efterfrågan på våra hyresrätter

Sedan sommaren 2017 har marknaden för bostadsrätter svalnat, framför allt i Stockholm,

men det är ingenting som påverkar vår affär, åtminstone inte negativt.

Efterfrågan på våra produkter – mindre och medelstora hyresrätter – är fortsatt stark och vi hyr ut våra bostäder i takt med färdigställande.

Cirka två tredjedelar av Sveriges hushåll består av en eller två personer, och denna stora marknad är i fokus för vår verksamhet. Våra bostadsprodukter är utvecklade för att erbjuda välplanerat boende med hög standard för mindre hushåll.

Hållbara bostäder

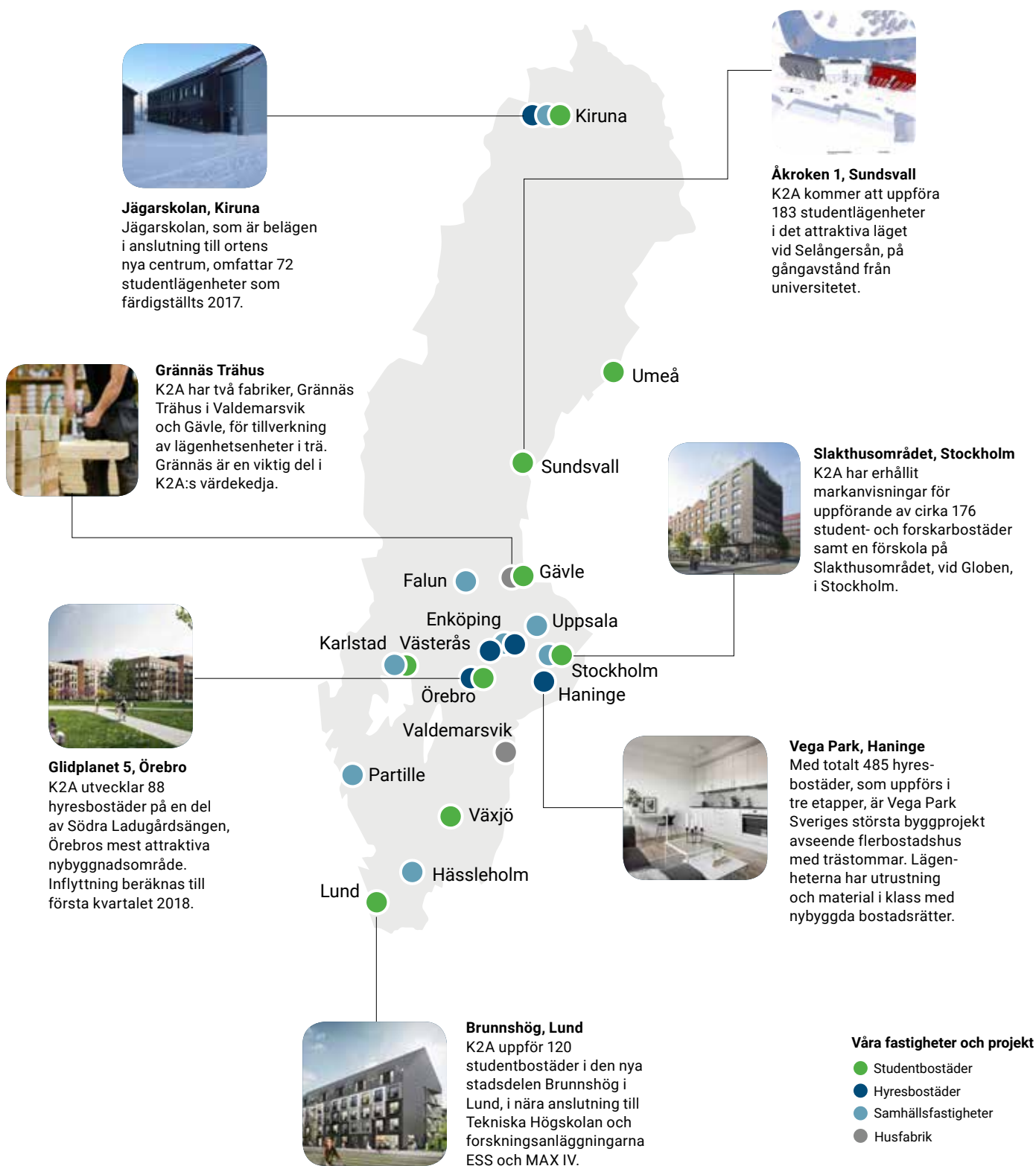
Eftersom vi i huvudsak utvecklar och bygger våra bostäder själva, kan vi också påverka i stort sett allt som rör produktionen och val av material. Vi har valt att använda modern träbyggnadsteknik för våra bostäder, något som flera av oss som grundade K2A hade stor erfarenhet av sedan tidigare.

Trä är alltså huvudsakligt byggmaterial i våra hus, vilket innebär att vi arbetar med ett material som medför flera väsentliga fördelar för miljön. Det är förnybart, binder koldioxid och kräver mindre energi vid bearbetning än andra byggmaterial. För oss var det väldigt viktigt att det gav oss möjlighet till industriell produktion med hög prefabriceringsgrad, som genom ett rationellt och effektivt resursutnyttjande, med minimalt spill, också bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle.

Johan Knaust
Stockholm i mars 2018



Attraktiva hyresbostäder och lokaler på starka lokala marknader



AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

K2A äger, utvecklar och förvaltar hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen och på universitets- och högskoleorter i övriga Sverige.

K2A:s geografiska fokus är Stockholm, Mälardalen och utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Dessa prioriterade marknader utmärks av hög dynamik och tillväxt – och en befolkningsökning över genomsnittet. Bristen på bostäder, inte minst hyres- och studentbostäder, är ofta stor oavsett konjunkturläge.

Bostäder och samhällsfastigheter

K2A bedriver verksamhet inom två områden:

- Bostäder upplåtna med hyresrätt
- Samhällsfastigheter

Hyresrätter

K2A erbjuder hyresbostäder för alla typer av boenden. Bolaget utvecklar och producerar bostäderna med fokus på kunden och dennes behov och önskemål. Noggranna undersökningar och analyser ligger till grund för arkitektens arbete. Resultatet är fullfunktionella mindre bostäder med effektivt utnyttjad yta.

Det råder bostadsbrist i en majoritet av Sveriges kommuner. Även om bostadsbyggandet ökat de senaste åren är bostadsunderskottet fortsatt stort, främst saknas hyresrätter med rimliga hyror. De senaste årens befolkningsökning genom migration har ökat underskottet.

Samhällsfastigheter

I K2A:s förvaltningsportfölj finns även ett antal samhällsfastigheter, bland annat vårdfastigheter. Genom förvärv av samhällsfastigheter, och andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk, stärks det löpande kassaflödet.

Samhällsfastigheter avser fastigheter med till övervägande delen direkt eller indirekt samhällsfinansierade hyresgäster, bland annat

Affärsidé

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

Mål

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Operationella mål

- K2A ska vid utgången av år 2020 förvalta 4 000 bostäder
- K2A ska byggstarta minst 500 bostäder per år under 2018, 2019 och 2020

Finansiella mål

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

Utdelningspolicy

K2A:s mål är att dela ut cirka en tredjedel av det genomsnittliga totalresultatet för de tre senaste åren. Utdelning ska ske kontant till preferensaktieägare. Värdeöverföring till stamaktieägare kan ske genom kontant utdelning eller fond-emitterade preferensaktier.

utbildningsfastigheter, sjukhus, äldreboenden och LSS-boenden. Denna kategori hyresgäster medför generellt sett låg motpartsrisik, dessutom löper hyresavtalen för denna typ av lokaler ofta under lång tid.

AFFÄRSMODELL

K2A:s affärsmodell beskriver hur bolaget bedriver verksamheten och skapar värde. Genom ett starkt kundfokus längs hela värdekedjan skapas förutsättningar för en långsiktigt gynnsam utveckling.

Värdeskapande

Utgångspunkten för K2A:s affär och värdeskapande är att utveckla attraktiva bostäder, anpassade till kundernas behov och förväntningar, och erbjuda dessa på marknader med hög tillväxt och efterfrågan. Därigenom skapas goda förutsättningar för en gynnsam utveckling för bolaget.

Komplett värdekedja

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från utveckling av ett eget boendekoncept och produktion av bostäder, till kundbearbetning och förvaltning av de färdigställda lägenheterna. K2A strävar efter att optimera varje länk i värdekedjan. Det börjar och slutar med kunden: först tar vi reda på som är viktigast för den som söker en bostad, därefter identifieras och attraheras rätt hyresgäster till de färdiga lägenheterna, för att därigenom etablera hållbara och långsiktiga kundrelationer.

Standardisering för industriell produktion

K2A:s bostäder produceras i en kontrollerad industriell process där standardisering har en central roll. Ett antal egenutvecklade baslägenheter, som kan spegelvändas och användas i olika kombinationer, utgör grunden för samtliga bostäder som byggs. Genom systematisk repetition av en noggrant utformad och yteffektiv lägenhet uppnås ett optimalt resursutnyttjande.

De färdigställda flerbostadshusen uppvisar en mångfald i gestaltningen. Fasaderna kan ha många olika utföranden i skilda material, anpassade till den omgivande miljön.

Klimatsmarta bostäder

Hållbarhet är ett starkt tema för K2A. Vi har erhållit licens för att bygga Svanenmärkta hus och målet är att all vår nyproduktion framöver ska vara Svanenmärkt. K2A:s bostäder är klimatsmarta med trä som huvudsakligt byggmaterial. Den största insatsvaran är både en förnybar resurs och ett material som binder koldioxid under byggnadens hela livslängd. Byggprocessen med fabrikstillverkade lägenhetsenheter är snabb och energieffektiv med lägre utsläpp av koldioxid än byggnation med andra material.

Långsiktig kundnära förvaltning

K2A utvecklar och bygger bostäder för långsiktig kundnära förvaltning med egen personal på varje ort med förvaltningsvolym om 800–1 000 lägenheter. Vi har utvecklat moderna webbaserade verktyg för att rationalisera den administrativa förvaltningen och optimera kundnyttan.

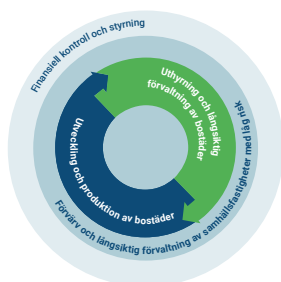
Samhällsfastigheter med låg risk

K2A:s löpande kassaflöde stärks genom att vår bostadsportfölj kombineras med samhällsfastigheter och andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.

Finansiell kontroll

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

K2A:s affärsmodell



Så här skapar K2A värden

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analysen av bostadsmarknaden till effektiv uthyrning av de färdigställda lägenheterna.



Kundanalys. K2A har genom noggranna undersökningar tagit reda på vad som är viktigast för den som söker en bostad. Ofta är välplanerad yta och funktion viktigare än storleken på lägenheten.

1



Arkitekt. K2A samarbetar med arkitekter för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål, bland annat Student 21an® – en fullfunktionell studentlägenhet.

2



Markanskaffning. K2A bearbetar kontinuerligt kommuner, campusägare och andra fastighetsägare för att ta fram byggbar mark.

3



Lägenhetsproduktion. K2A har en egen husfabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä – för rationell produktion i kontrollerad miljö och med mindre klimatbelastning.

4



Byggnation. De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en energieffektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus. Från och med andra kvartalet 2018 blir all byggnation Svanenmärkt.

5



Uthyrning & Förvaltning. K2A administrerar uthyrning via en väl utvecklad webbplats där kunden kan söka och ställa sig i kö till en bostad och bland annat teckna avtal och hämta avier. K2A strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka kundrelationerna.

6



Digital strategi. K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt hyresgäst på förhand. Genom riktad kundbearbetning, sökords-optimering och sociala medier, ska omflyttning minimeras och långvariga kundrelationer etableras.

7



Hållbarhet & Värdeskapande. K2A ska utvecklas i en långsiktigt hållbar riktning – ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Genom att använda resurserna på ett effektivt sätt och bidra till en positiv utveckling i de samhällen där bolaget är verksamt, skapas värden i alla tre dimensionerna.

8

STRATEGI

Genom en tydlig strategi ska K2A uppnå sina övergripande, operativa och finansiella mål. Geografiskt fokus, utveckling av fastighetsbeståndet, fastighetsförvaltning och organisationsutveckling/samverkan är viktiga delar i strategin.

Område

Uppnått 2017 inom ramen för bolagets strategi



Geografiskt fokus

K2A:s geografiska fokus är Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter.

Av strategiska skäl ska K2A:s dotterbolag, Svenska Studenthus, bli rikstäckande och erbjuda studentbostäder på orterna för de största lärosätena.

3

K2A lade 3 nya orter till sin karta under 2017.



Nyproduktion av bostäder

K2A ska för egen långsiktig förvaltning utveckla kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresbostäder, lämpade för rationell och effektiv produktion i industriell miljö. K2A har två trähusfabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä till bolagets bostadsprojekt. Genom att bygga med trästommar uppnår K2A även betydande positiva miljöeffekter, bland annat avseende emission av växthusgaser, som är avsevärt mindre än med andra byggmaterial.

353

Det var fortsatt högt tempo i bostadsproduktionen och 353 bostäder färdigställdes under året.



Samhällsfastigheter

För att stärka det löpande kassaflödet kombineras bostadsportföljen med samhällsfastigheter och, när möjlighet ges, även andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.

168

I projektet Sommarro 1:3 i Karlstad planerar K2A att uppföra ett äldreboende med 100 lägenheter. I Falun planeras, i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, 68 vårdbostäder.

Område
**Uppnått 2017 inom ramen
för bolagets strategi**

**Egen fastighets-
förvaltning**

K2A siktar på att uppnå effektiva förvaltningsenheter som kan förvaltas med egen personal. Med moderna skräddarsydda stödsystem och administrativa verktyg för förvaltningsadministration ökas kundnyttan och underlättas vardagen för bolagets kunder.

659

Under året ökade antalet förvaltade bostäder med 659 till 1 698 stycken


**Organisationsutveckling
och samverkan**

K2A bygger successivt upp en organisation anpassad efter verksamheten och dess storlek. Samtidigt är samarbeten och partnerskap viktiga för den vidare utvecklingen av bolaget. Genom samverkan med partners med starka incitament säkerställs tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion och förvaltning.

65

K2A anställde nya medarbetare och har nu 65 personer anställda i koncernen, varav 52 vid Grännäs Trähus.

K2A BYGGER SVANENMÄRKT

Efter ett omfattande internt arbete och noggrann granskning från Miljömärkning Sverige, har K2A erhållit licens för att bygga Svanenmärkta hus. Målet är att all nyproduktion framöver ska Svanenmärkas.



Målet: all nyproduktion ska Svanenmärkas

I december 2017 fick K2A:s husfabrik i Valdemarsvik besök av en delegation från Miljömärkning Sverige, som utfärdar miljöcertifiering enligt Svanen. Detta var sista steget i en lång process för att uppfylla de hårda kraven för en grundlicens från Svanen. Nu har K2A möjlighet att Svanenmärka all kommande nyproduktion. Först ut blir projektet Havsmannen 1 i Västerås, där K2A kommer att kunna erbjuda 110 Svanenmärkta hyresbostäder om ungefär ett år. Därefter står projektet Parasollet i Lund, med 120 studentbostäder, och Vega Park etapp 3 i Haninge, med 177 hyresbostäder, på tur för Svanenmärkning.

K2A först i Sverige

Grännäs Trähus, dotterbolag till K2A med två produktionsanläggningar, har en central roll i den erhållna Svanenmärkningen. I fabriken i Valdemarsvik och Gävle tillverkas lägenhetsenheter med trästommar som sedan monteras till färdiga hus. Miljömärkning Sverige har noggrant granskat produktionen i Valdemarsvik på plats, och konstaterat att alla krav för att erhålla Svanenlicens är uppfyllda.

Därmed är K2A den första tillverkaren av prefabricerade lägenhetsenheter i trä som får licens för att bygga Svanenmärkta hus.

Den som flyttar in i en lägenhet i ett av K2A:s kommande Svanenmärkta hus kommer att få ett boende som har en kvalitetssäkrad hälsosam boendemiljö, utan gifter och hälsovådliga kemikalier. Bostaden uppfyller vidare Svanens höga krav på ventilation, uppvärmning och energiförbrukning. Byggprocessen bakom bostaden har också granskats mot Svanens kriterier och fått godkänt. För att få Svanenlicens räcker det inte med att bygga en hälsosam boendemiljö, även själva produktionen utvärderas och byggnaderna studeras övergripande ur livscykelperspektiv.

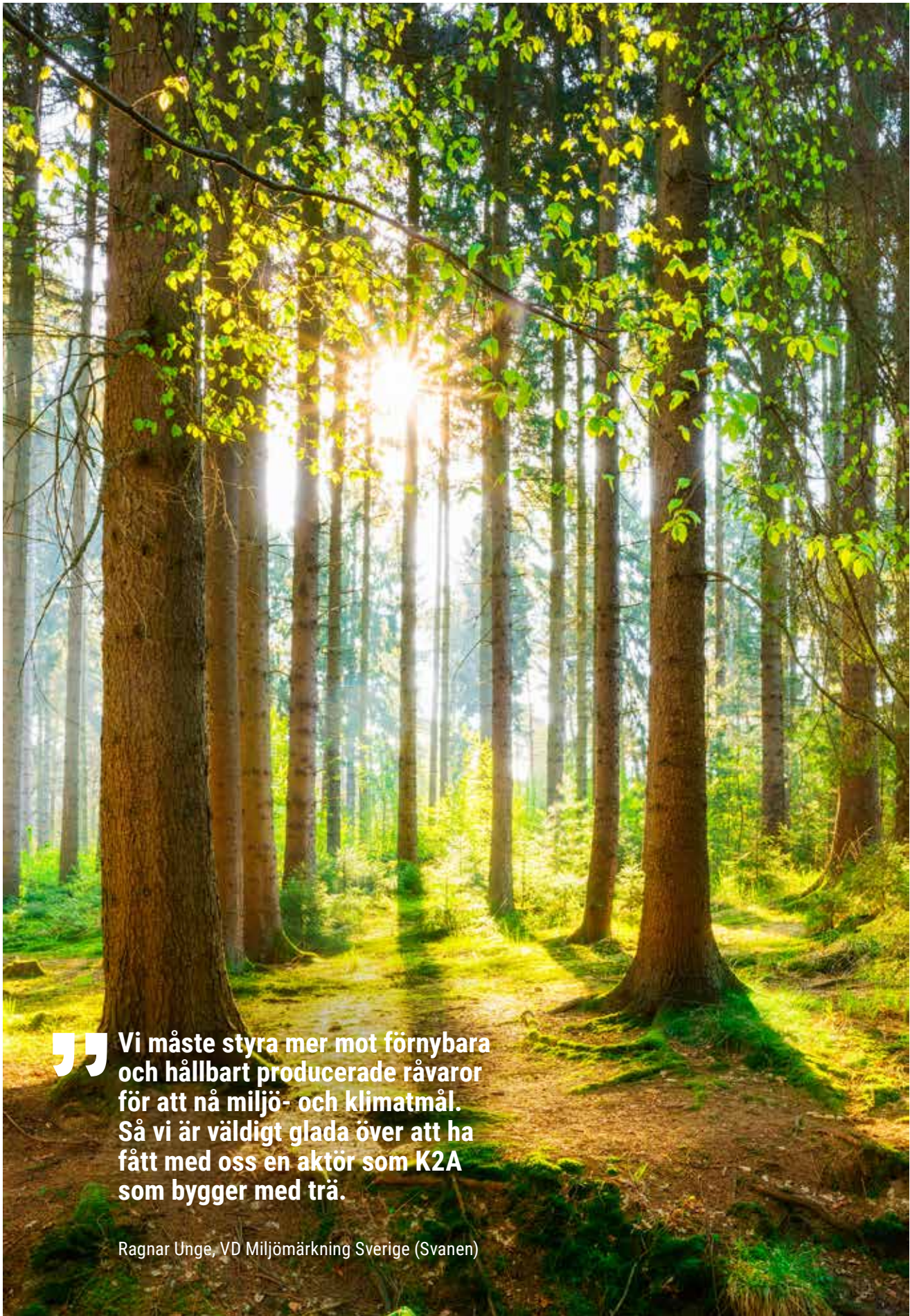
Omtanke om miljö och människors hälsa

För K2A är miljömärkning enligt Svanen ett naturligt och viktigt steg, och en bekräftelse på att bolaget producerar och erbjuder klimatsmarta lägenheter med god och hälsosam boendemiljö. K2A bygger alltså med omtanke om både miljö och människors hälsa.

K2A har en stark miljögrund eftersom det huvudsakliga byggmaterialet till bostäderna är trä. Den största insatsvaran är både en förnybar resurs och ett material som binder koldioxid under byggnadens hela livslängd. K2A använder endast närproducerat trä. När dessutom Svanens höga krav på bland annat energi-användning och byggprodukter uppfylls, blir det ett attraktivt erbjudande i ett samhälle där hållbarhetsfrågor blir allt mer centrala.



Miljöcertifiering från Svanen är ett naturligt och viktigt steg för K2A, säger Johan Knaust, VD för K2A, här tillsammans med Anna Norberg, Miljömärkning Sverige/Svanen.



” Vi måste styra mer mot förnybara och hållbart producerade råvaror för att nå miljö- och klimatmål. Så vi är väldigt glada över att ha fått med oss en aktör som K2A som bygger med trä.

Ragnar Unge, VD Miljömärkning Sverige (Svanen)

HÅLLBARHET OCH VÄRDESKAPANDE

K2A bygger och förvaltar bostäder på ett långsiktigt hållbart sätt. Därigenom skapas värdetillväxt – för K2A, dess intressenter och samhället bolaget är verksamt i.



K2A ska bidra till ett hållbart samhälle

K2A har ett långsiktigt perspektiv på verksamheten: bolaget utvecklar bostäder för egen förvaltning, inte för att säljas. Detta är en viktig utgångspunkt för hållbarhetsstrategin. Långsiktigheten med att äga bostäder förutsätter en hållbar utveckling av omgivningen. Hållbarhet och värdeskapande går hand i hand.

K2A förhåller sig till hållbar utveckling i tre dimensioner – ekonomisk, ekologisk och social – som är tätt sammanlänkade. K2A:s verksamhet ska bidra till en långsiktig hållbar utveckling för vårt samhälle, där dagens behov kan tillgodoses utan att äventyra nästa generations möjligheter. Detta sker genom en lönsam affärsmodell, en ansvarsfull syn på omvärlden och bolagets påverkan på den, samt en medvetenhet

om betydelsen av en god boendemiljö. Därmed skapas också värden och möjligheter till en kontinuerlig positiv utveckling av bolaget.

K2A:s hållbarhetsarbete framgår nedan under rubrikerna ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Det finns dock två särskilt viktiga områden som vi vill lyfta fram initialt, fördelarna med trähusproduktion och vikten av att öka utbudet av hyresrätter för en bred kundgrupp.

Trähusproduktion

K2A:s enskilt största bidrag till en ekologisk hållbar utveckling av fastighetsmarknaden är dess produktionsmetod. En effektiv produktionsprocess med trä som insatsvara är en miljömässigt fördelaktig produktionsmetod.



K2A bygger bostäder med trästommar, en miljömässigt fördelaktig produktionsmetod.

För bygg- och fastighetsbranschen har fokus under lång tid legat på att optimera driften och minska energiförbrukningen. Dagens undersökningar visar emellertid att en mycket stor del av klimatbelastningen i ett modernt betonghus sker under byggfasen, motsvarande 50 års drift av fastigheten. Det går åt mycket energi att producera och använda betong. Om man istället använder trä för att bygga minskar koldioxidutsläppen betydligt.

När man bygger med trä används betong till vissa delar som grund eller bottenplatta. Eftersom trä är ett lättare material än betong krävs en mindre mängd betong i grundläggningen och behovet av pålning minskar. Träbyggande medför också färre omfattande och energikrävande transporter.

En mycket viktig miljö- och klimataspekt är naturligtvis att trä binder koldioxid. Våra skogar är väldiga reservoarer av koldioxid, om träden förbränns frigörs koldioxiden. Om trä används för att bygga, lagras koldioxiden under byggnadens hela livslängd. Genom återplantering kan dessutom råmaterialet trä förnyas.

Med ett allt starkare fokus på vårt samhälles långsiktiga överlevnad och den breda insikten om att vi måste minska utsläppen av växthusgaser, främst koldioxid, har intresset för att bygga i trä ökat starkt.

K2A valde redan från start att prioritera att använda trä i produktionen. Genom att utveckla bostäderna för industriell tillverkning i trä uppnådde bolaget två väsentliga saker:

- Rationell kostnadseffektiv produktion som skapar förutsättningar för konkurrenskraftig hyressättning av en modern, fullfunktionell lägenhet med hög standard och
- Möjligheten att erbjuda klimatsmarta bostäder, driftoptimerade och byggda i det enda förnybara byggmaterialet – trä.

Trä kräver vidare mindre energi vid bearbetning än andra byggmaterial och lämpar sig tack vare sin låga vikt utmärkt för industriell produktion med hög prefabriceringsgrad. Den låga vikten är en förutsättning för att det ska gå att transportera.

K2A använder närproducerat svenskt trä som insatsvara och bygger de flesta av lägenheterna i egna fabriker i Valdemarsvik och Gävle. K2A har stor erfarenhet av att bygga i trä och utnyttjar därför resurserna på ett

effektivt sätt. Genom att bygga bostäder i en kontrollerad industriell miljö, det vill säga i en fabrik, kan K2A också erbjuda en bättre arbetsmiljö än traditionella byggarbetsplatser.

I slutet av 2017 fick K2A en licens för att bygga Svanenmärkta hus. Det är första gången som en tillverkare av prefabricerade lägenheter i trä erhållit Svanenmärkning. K2A:s målsättning är att all nyproduktion framöver ska vara Svanenmärkt.

Hyresrätter för en bred kundgrupp

Utbudet av hyresrätter med rimliga hyror är idag lågt, samtidigt som efterfrågan är hög. Nyproduktionen av bostäder är fortsatt hög men majoriteten av produktionen avser bostadsrätter som kräver både en hög kapitalinsats och en stark privatekonomi för att klara räntor och amorteringar.

K2A bygger och förvaltar hyresrätter för en bred kundgrupp. Vi fokuserar på mindre men yteffektiva lägenheter, vilket medför en lägre månadskostnad.

En rimlig hyra som många personer har råd med fyller en viktig funktion i samhället. Som förvaltande bolag har vi ingen försäljningsrisk samtidigt som vår uthyrningsrisk är begränsad då vi erbjuder en attraktiv produkt på marknader med bostadsbrist.

K2A blandar olika typer av hyresrätter. Vanliga hyresbostäder kan blandas med studentbostäder och/eller vårdbostäder för personer med särskilt behov av stöd. Det sistnämnda kan vara bostäder för äldre eller gruppboende (LSS-bostäder). Behovet av denna typ av bostäder är stort och det byggs inte tillräckligt för denna kundgrupp. Det är sällan aktuellt att blanda bostadsrätter med bostäder för personer med särskilt behov eftersom bostadsrätterna skall säljas till högstbjudande, vilket sällan är personerna med särskilda behov.

Genom att bygga hyresbostäder som vanligt folk har råd att bo i samt att blanda hyresbostäder med studentbostäder och/eller vårdbostäder så bidrar K2A till en hållbar och inkluderande bostadsmarknad.

Ekonomisk hållbarhet

Uthållig affärsmodell

Genom att använda K2A:s resurser på ett effektivt sätt, utnyttja möjligheter och minimera risk samt utveckla en framgångsrik affärsmodell, skapas värden för bolagets intressenter: kunder



K2A är första tillverkare av prefabricerade lägenheter som erhåller Svanenlicens

och samarbetspartners, samhället K2A verkar i, medarbetare och ägare, för att nämna några.

K2A utvecklas kontinuerligt och genom ständiga förbättringar och ökad resurseffektivitet stärks konkurrenskraften vilket leder till lönsamma affärer och värdetillväxt.

Utan en lönsam, ekonomiskt hållbar verksamhet kan bolaget inte existera och generera värden.

Affärsmodellen möjliggör hög och uthållig tillväxt under lönsamhet samtidigt som ett större fastighetsbestånd, på flera orter, innebär en diversifiering som sänker operationella risker.

Ekologisk hållbarhet

Svanenmärkta trähus

K2A har licens för att bygga Svanenmärkta hus. Detta medför en rad betydande fördelar – och skapar värden, direkt och indirekt. Svanens krav för att erhålla miljöcertifiering är höga och kriterierna utvecklas och skärps över tiden. Vart tredje till vart femte år kommer nya, utvecklade krav.

Detta driver på en standardisering av produkter, vilket ger ökad effektivitet och förbättrad produktivitet. Svanens höga krav på energianvändning och klimatpåverkan leder vidare till energisnåla hus med lägre driftkostnader.

Eventuell förekomst av miljö- och hälsokadliga ämnen och byggkomponenters kvalitet och funktion, som är relevanta för människors hälsa och miljö, är andra områden som Svanen noggrant granskar inför en certifiering. Därigenom säkerställs en god och hälsosam boendemiljö, vilket gör att bostädernas attraktivitet ökar. Om hyresgäster trivs minskar dessutom graden av omflyttning, vilket är gynnsamt för företaget.

För externa parter, som kommuner, kan intresset öka för bolag som kan erbjuda miljöcertifierat boende. Många kommuner har antagit träbyggnadsstrategier som prioriterar trä som byggmaterial. Att kunna erbjuda bostäder som är byggda med modern träbyggnadsteknik och dessutom är Svanenmärkta, blir en konkurrensfördel vid exempelvis markanvisningstävlingar.

Miljömärkta byggnader bedöms medföra lägre risk, vilket kan ge lägre finansieringskostnader genom så kallade gröna lån. Intresset för denna finansieringsform växer hos kreditinstitut och banker i takt med att miljöcertifiering av byggnader ökar.

Hållbara materialval

K2A:s ambition att skapa miljövänliga och klimatsmarta bostäder stäcker sig bortom själva produktionen och byggnationen. Material och utrustning till bostäderna väljs med omsorg för att hålla under lång tid, vi väljer alltså kvalitetsvaror.

Hållbara materialval är värdeskapande eftersom underhållet minskar tack vare längre livslängd och mindre servicebehov. Kvalitetskänslan är även till fördel i konkurrens om hyresgäster, vilket innebär lägre vakanser och färre omflyttningar. Det har även visat sig att hyresgästerna tar större ansvar för en finare lägenhet, vilket även det minskar slitage och underhåll som resulterar i lägre kostnader.

Grön förvaltning med förnybara energikällor

Eftersom vi utvecklar våra bostäder själva ser vi till att de blir så energieffektiva som möjligt, med låg energiförbrukning. Vi väljer alltid grön el och i så stor utsträckning som möjligt grön fjärrvärme.

I projekt i Lund, Västerås och Haninge monterar vi solceller på taken för att bli självförsörjande på fastighetsel. Överskottet ska ladda våra elbilar i vår satsning på vår egen bilpool, Bobil.

En låg energianvändning är värdeskapande i och med att en lägre förbrukning innebär lägre driftkostnader.



Bobil – K2A:s bilpool med elbilar

K2A kommer under 2018 att lansera en egen bilpool – Bobil™ – som erbjuds hyresgästerna i Umeå, Örebro, Haninge, Västerås och Lund. K2A:s bilpool är till skillnad mot de flesta andra, som är öppna bilpooler, endast till för de boende i bolagets fastigheter.

Bilpoolerna är en attraktiv del i en modern delningsekonomi och innebär miljövinster i och med att flera hushåll delar på färre antal bilar. Bilarna drivs dessutom på el. I Lund, Haninge



K2A lanserar egen bilpool – med elbilar – exklusivt för hyresgästerna



Miljöcertifiering enligt Svanen säkerställer en god och hälsosam boendemiljö. K2A:s nyproduktion av bostäder kommer att Svanenmärkas, med början i Västerås och därefter i Lund och Haninge.

och Västerås, där K2A påbörjat produktion, kommer solceller att monteras på taken för att bli självförsörjande på fastighetsel i så stor grad som möjligt. Överskottet ska ladda elbilarna.

Bilpoolerna är värdeskapande för bostadsutvecklingen eftersom den genererar intäkter, är ett attraktivt erbjudande till de boende samt att det minskar behovet av p-platser, vilket ger möjlighet till fler bostäder.

Social hållbarhet

Attraktiva bostadsområden

K2A vill vara en positiv kraft och bidra till en god utveckling, och därmed social hållbarhet, i de samhällen där vi verkar. På många håll i Sverige, inte minst i tillväxtregionerna och student- och högskolestäderna, är det idag stor brist på hyresbostäder. Genom att bygga mindre – men smartare planerade – hyresbostäder i attraktiva lägen kan vi erbjuda lägenheter som fler har råd att bo i, och därmed möta ett tydligt behov i samhället. Ökade möjligheter för exempelvis ungdomar och äldre att få tag i en lägenhet bidrar till mångfald och ett mer dynamiskt liv i stadsrummet. Vi vill också ska-

pa intressanta, inbjudande och säkra utemiljöer där alla är välkomna, barn som äldre.

Attraktiva bostadsområden är värdeskapande eftersom fler hyresgäster önskar hyra en bostad av K2A, vilket innebär snabbare uthyrning, lägre vakanser och omflyttningar. Att kunna visa upp genomförda projekt som resulterat i attraktiva bostadsområden är en konkurrensfördel vid exempelvis markanvisningstävlingar.

Samarbete med Mattecentrum

K2A har ambitionen att utveckla ett tydligt engagemang i de lokalsamhällen där vi har bostäder. Som ett led i detta har vi inlett ett samarbete med den ideella föreningen Mattecentrum. Tillsammans har vi öppnat räknestugor i K2A:s lokaler i studentboendena i Umeå och Örebro där grundskole- och gymnasieungdomar ska erbjudas gratis läxhjälp i matematik. Därigenom kan också fler ungdomar inspireras att välja högre utbildningar i framtiden.

Samarbetet med Mattecentrum bidrar till att förstärka kunskaper och intresset för matematik vilket är ett viktigt område i en



K2A har lokalt engagemang genom bland annat Mattecentrums räknestugor

SAMHÄLLSNYTTA

VÄRDESKAPANDE

Ekonomisk hållbarhet

Uthållig affärsmodell	Tillför prisvärda hyresrätter för en bred kundgrupp	Hög och uthållig tillväxt under lönsamhet	Större fastighetsbestånd och diversifiering av fastighetsportfölj sänker risk
-----------------------	---	---	---

Ekologisk hållbarhet

Svanenmärkta trähus	Klimatsmart produktion	Gröna lån och bättre lånevillkor	Ger fördelar vid ex markanvisningstävlingar
Hållbara materialval	Klimatsmart produktion	Längre livslängd ger lägre underhållskostnader	Konkurrensfördel för att få nya hyresgäster
Grön förvaltning och förnybara energikällor	Klimatsmart energianvändning	Lägre förbrukning innebär lägre driftskostnader	
Bilpool med elbilar	Effektivt resursutnyttjande och eldrivna fordon	Intäkter	Minskar behov av p-platser, villkor ger fler bostäder

Social hållbarhet

Attraktiva bostadsområden	Bra bostadsmiljö med inkluderande gårdar	Fler som vill hyra en bostad i området	Snabbare uthyrning, lägre vakanser och färre omflyttningar, vilket ger stabilare intäkter	Ger fördelar vid ex markanvisningstävlingar
Samarbete med Mattecentrum	Stöd till elever	Bidrar till en väl fungerande arbetsmarknad och därmed till en uthållig bostadsmarknad		
Nya arbetstillfällen och sund arbetsmiljö	Nya arbetstillfällen. Minskar förslitningsskador, arbetsolyckor och sjukfrånvaro	Nya jobb, bättre hälsa för individen samt lägre sjukfrånvaro	Effektiv produktion med kortare produktionstider	



Grännäs fabrik största etableringen i Gävle på fem år

kunskapsbaserad arbetsmarknad och uthållig tjänsteekonomi. En väl fungerande arbetsmarknad är en förutsättning för en uthållig bostadsmarknad.

Nya arbetstillfällen och sund arbetsmiljö

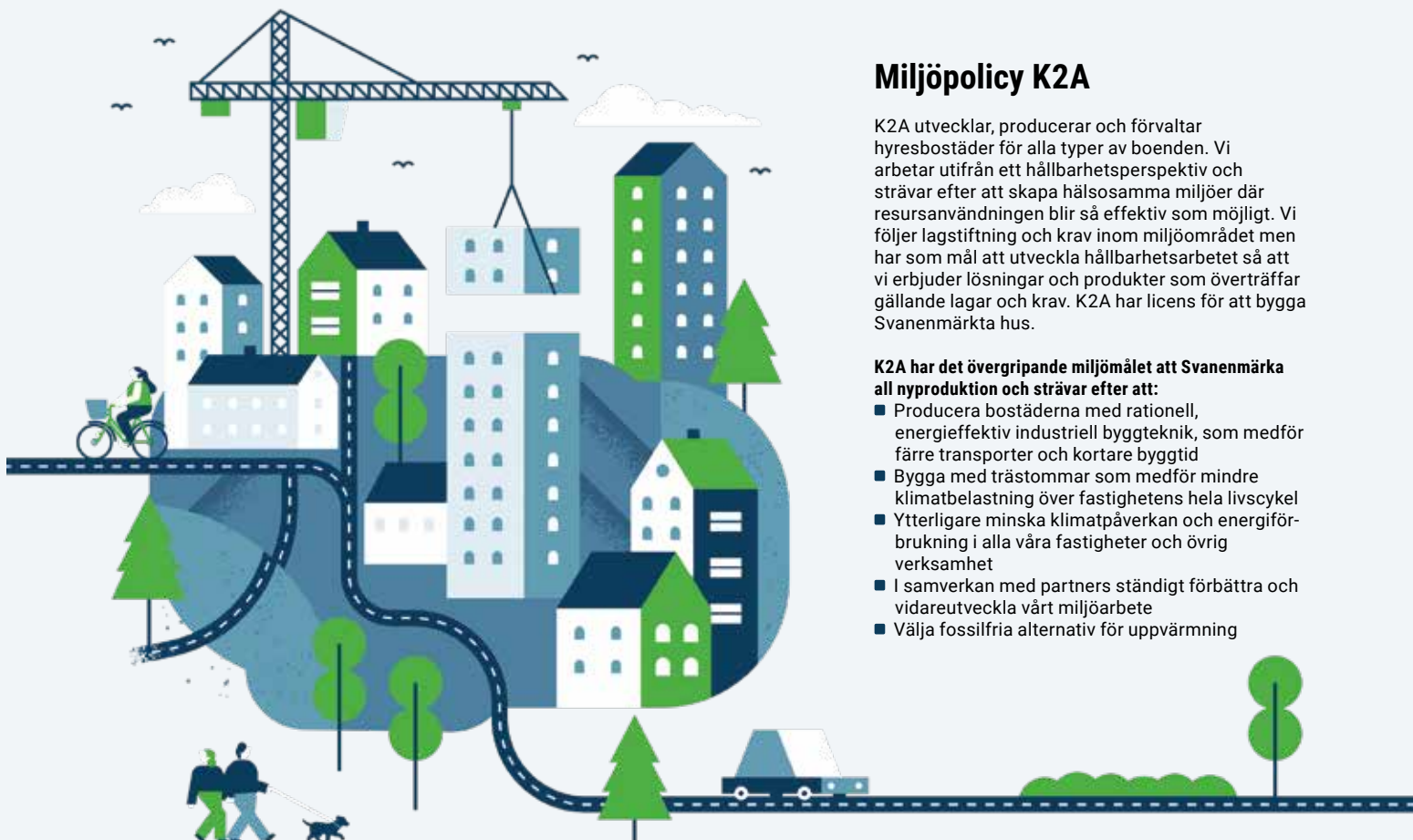
I Valdemarsvik är K2A en betydande arbetsgivare genom dotterbolaget Grännäs Trähus, där många av bolagets lägenheter tillverkas. Genom etableringen i Gävle bidrar Grännäs Trähus till ökad sysselsättning i en kommun med högre arbetslöshet än genomsnittet i Sverige. Grännäs fabrik i Gävle är den största privata etableringen på orten de senaste fem åren.

Fabrikstillverkade bostäder leder till en bättre arbetsmiljö i jämförelse med produktion av platsbyggda hus.

Arbetsmiljön är värdeskapande för den anställda som kan utföra ett fysiskt krävande jobb med mindre risker för förslitningsskador

vilket leder till ett hälsosammare liv men även minskad sjukfrånvaro. Den lägre sjukfrånvaron är även värdeskapande för arbetsgivaren. En annan viktig fördel med arbetsmiljön är den effektiva produktionen som möjliggörs, vilket innebär kortare produktionstider.

VÅRT HÅLLBARHETSARBETE



Miljöpolicy K2A

K2A utvecklar, producerar och förvaltar hyresbostäder för alla typer av boenden. Vi arbetar utifrån ett hållbarhetsperspektiv och strävar efter att skapa hälsosamma miljöer där resursanvändningen blir så effektiv som möjligt. Vi följer lagstiftning och krav inom miljöområdet men har som mål att utveckla hållbarhetsarbetet så att vi erbjuder lösningar och produkter som överträffar gällande lagar och krav. K2A har licens för att bygga Svanenmärkta hus.

K2A har det övergripande miljömålet att Svanenmärka all nyproduktion och strävar efter att:

- Producera bostäderna med rationell, energieffektiv industriell byggteknik, som medför färre transporter och kortare byggtid
- Bygga med trästommar som medför mindre klimatbelastning över fastighetens hela livscykel
- Ytterligare minska klimatpåverkan och energiförbrukning i alla våra fastigheter och övrig verksamhet
- I samverkan med partners ständigt förbättra och vidareutveckla vårt miljöarbete
- Välja fossilfria alternativ för uppvärmning



Materialval/Klimatsmarta val

K2A bygger lägenheterna med trästommar och gör även i övrigt klimatsmarta materialval i samband med ny- och ombyggnation. Bolaget prioriterar utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är lätta att återvinna, och har höga krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ska förekomma i produkterna.



Energi

K2A:s bostäder är energi- och resurssnåla. Byggprocessen med industriell byggteknik är energieffektiv med färre transporter och kortare byggtider än byggnationer i betong. Lägenheterna utvecklas och byggs för att optimera energiprestanda, och det görs noggranna energiberäkningar. Detta leder också till lägre driftskostnader för hushållet. K2A strävar även efter att, där det är möjligt, använda fossilfri uppvärmning.

Intervjun

HUSSIN ALCHEK KHALAF

”Här har jag fått en ny chans”



– Genom det här intressanta jobbet på Grännäs har jag fått möjlighet att på allvar komma in på arbetsmarknaden i Sverige, och utveckla mina språkkunskaper, vilket jag är väldigt tacksam för.

Hussin Alchek Khalaf har gjort en lång resa – både bokstavligt och bildligt talat – för att komma till Grännäs Trähus i Valdemarsvik. Det är ungefär 450 mil från hans gård i Syrien till fabriken i Östergötland, men för Hussin har det naturligtvis varit en lång resa även på andra sätt.

– För några år sedan satt jag i min olivlund hemma i Syrien och konstaterade att det nog var dags att lämna landet. Striderna närmade sig och det började kännas väldigt obehagligt. Så jag och min familj packade ihop det viktigaste och åkte, berättar Hussin.

Med hjälp av smugglare tog de sig först till Libanon och sedan till Turkiet där de lyckades skaffa en lägenhet.

Hussin är utbildad civilingenjör och har arbetat för ett antal stora globala företag, senast Siemens. Under sin 15-åriga karriär har han bland annat jobbat med flera industriella projekt i Afrika.

– I Turkiet tog jag kontakt med tidigare arbetsgivare och sa ”här är jag och redo för nya uppdrag”. Jag fick ett jobb i Libyen men det blåstes av eftersom det var för farligt, säger Hussin.

Möjligheterna att hitta nytt jobb i Turkiet var små, så när en granne kom och berättade att han kunde fixa plats på

en båt till Italien tog Hussin och familjen beslutet att åka. Från Italien kom de till slut till Sverige, det var sommaren 2014, ett år innan den stora flyktingströmmen genom Europa.

– Vi kom till Gislaved och jag läste SFI, Svenska för invandrare, i 9 månader. Jag satsade mycket på det eftersom jag vet att utan språket blir det svårt i ett nytt land. Och svenska är förresten mycket lättare att lära sig än exempelvis turkiska, konstaterar Hussin med ett leende.

– Efter en tid fick vi möjlighet att hyra ett hus i Valdemarsvik så vi flyttade hit. Jag jobbade som studievägledare en termin innan jag träffade Paul Johansson på Grännäs Trähus som berättade om ett intressant jobb.

Sedan augusti 2017 arbetar Hussin med planering och kvalitetskontroll på Grännäs, ett jobb som kanske inte liknar hans tidigare uppdrag men som kräver en person med hans utbildning och kompetens. Han har även varit djupt involverad i ett viktigt projekt som lett fram till Svanenmärkning av produktionen på Grännäs Trähus.

– Som handläggare har jag tagit fram ett omfattande underlag till ansökan om Svanenmärkning. Det är väldigt mycket information som krävs och som ska bedömas, konstaterar Hussin.

Hussin Alchek Khalaf har fru och fem barn, allihop pojkar, som nu har varit i Sverige i 3,5 år.

– Vi trivs i Sverige, barnen går i skolan och det finns goda möjligheter till en bra framtid här, säger Hussin avslutningsvis.

K2A utvecklar Svanenmärkta hus. Bostäderna är dessutom byggda med modern, klimatsmart träbyggnadsteknik.



MARKNADSÖVERSIKT

Urbanisering och befolkningstillväxt gör att bristen på bostäder är stor i de flesta kommuner. K2A utvecklar sitt fastighetsbestånd på dynamiska marknader i Stockholm, Mälardalen och universitets- och högskoleorter i övriga Sverige.

Vid utgången av år 2017 förvaltade K2A 1 698 lägenheter (1 039). Totalt, inklusive förvaltningsobjekt och pågående projekt, uppgick K2A:s fastighets- och projektportfölj till 4 800 lägenheter. Sammantaget förvaltar K2A bostäder eller driver projekt på totalt 12 orter, från Lund i söder till Kiruna i norr.

K2A:s bostäder finns i attraktiva lägen

K2A utvecklar och erbjuder främst två bostadskategorier – yteffektiva hyresbostäder och studentbostäder – där det råder närmast kronisk bristsituation på många orter. K2A:s studentbostäder – som marknadsförs genom dotterbolaget Svenska Studenthus – återfinns i attraktiva lägen på eller i direkt anslutning till campus, det vill säga universitets- och högskoleområdena. Bolagets hyreslägenheter utvecklas, i samverkan med berörda kommuner, på efterfrågade lägen med bra kommunikationer och närhet till city och service.

Fruktbar samverkan med kommuner

K2A erhåller 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 dock mycket mellan olika kommuner liksom tiderna för de kommunala processerna. Under 2017 erhöll K2A markanvisningar från kommuner motsvarande cirka 1 300 bostäder.

Konkurrensfördelar

K2A verkar på konkurrensutsatta marknader. Det finns ett antal aktörer som erbjuder liknande produkter. Genom att fokusera på och därmed specialisera sig på moderna klimatsmarta hyresbostäder och studentbostäder med

hög standard i attraktiva lägen, och erbjuda kundnära förvaltning med hög servicenivå via moderna system, strävar K2A efter att skaffa sig konkurrensfördelar gentemot andra aktörer. Svanenmärkning av K2A:s produktionsmetod och i förlängningen alla nyproducerade bostäder, som ett led i hållbarhetsarbetet, stärker också bolagets position. Ytterligare en konkurrensfördel är att bolaget fokuserar på till ytan mindre lägenheter, som inrymmer alla efterfrågade funktioner, vilket innebär en lägre månadshyra men med bibehållen funktion.

Bostadsmarknaden

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 (BRP) som fler arbetstillfällen skapas och där befolkningstillväxten är som störst. Främst saknas små bostäder med rimliga hyror, det vill säga mindre hyresrätter. Cirka 70 procent av hushållen i Sverige består idag av 1–2 personer. Samtliga uppgifter om statistik i detta marknadsavsnitt kommer från Statistiska Centralbyrån (SCB) om inte annat anges. Statistiken har bearbetats av K2A.

Drivkrafter på bostadsmarknaden

En väl fungerande bostadsmarknad för hyresrätter förutsätter flera faktorer såsom:

- en underliggande befolkningstillväxt
- en balans mellan utbud och efterfrågan samt
- en väl fungerande arbetsmarknad

Stark befolkningstillväxt

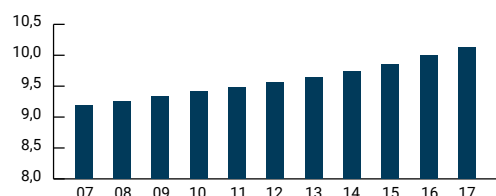
Sveriges befolkning har ökat kraftigt under det senaste decenniet från 9 180 000 till 10 120 000 invånare vilket motsvarar en genomsnittlig tillväxtökning om 1,0 procent per år. Särskilt hög har befolkningsökningen varit 2014 och 2017 då



Under 2017 erhöll K2A markanvisningar från kommuner motsvarande cirka 1 300 bostäder

befolkningen ökat med mer än 100 000 invånare per år, främst till följd av invandring (SCB).

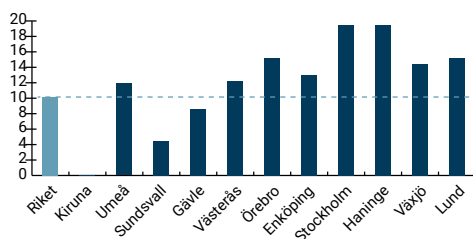
BEFOLKNINGSMÄNGD, ANTAL MILJONER INVÅNARE



Befolkningen ökar starkt för Sverige som helhet men mellan Sveriges kommuner varierar befolkningsförändringen. Urbanisering driver allt fler till de dynamiska storstadsregionerna där de flesta arbetstillfällena skapas.

Befolkningsförändringen för de orter där K2A förvaltar eller uppför bostäder framgår av stapeldiagrammet nedan där varje stapel avser befolkningsökning per kommun under 10 år (2007–2017). Den ljusblå stapeln, Riket, avser genomsnittet för Sverige.

BEFOLKNINGSÖKNING PER KOMMUN 10 ÅR, %



Behov, utbud och efterfrågan

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i de orter med stark arbetsmarknad. 2017 stod närmare 600 000 personer i kö hos Bostadsförmedlingen i Stockholm för att få en hyresrätt – en ökning med 40 000 jämfört med föregående år. Kötiden beräknas till i genomsnitt 9 år. Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät (2017) visar att det råder underskott på bostäder i 255 av landets 290 kommuner, en ökning med 72 kommuner på två år. Boverkets bostadsmarknadsenkät riktar sig till kommuner som själva

skattar bostadsmarknaden idag men även en framåtblickande bedömning av bostadsmarknadens balans/obalans om tre år samt särskilt vad som gäller för studentbostäder.

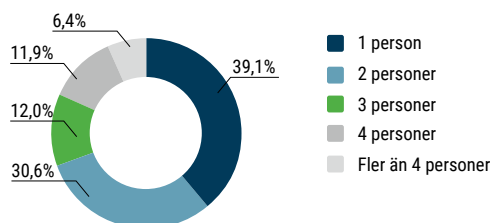
BOVERKETS MARKNADSUNDERSÖKNING 2017

	STUDENT BOSTÄDER 2017	BOSTADS-MARKNAD 2017	BOSTADS-MARKNAD 2020P
Kiruna	●	●	●
Umeå	●	●	●
Sundsvall	●	●	●
Gävle	●	●	●
Västerås	●	●	●
Örebro	●	●	●
Enköping	●	●	●
Stockholm	●	●	●
Helsingborg	●	●	●
Växjö	●	●	●
Lund	●	●	●

● Överskott ● Balans ● Underskott

Många personer i Sverige lever ensamma eller i mindre familjekonstellationer vilket innebär att det finns en stor efterfrågan på mindre lägenheter. De senaste årens stora invandring har ytterligare stärkt efterfrågan i detta bostadssegment.

ANDEL HUSHÅLL EFTER HUSHÅLLSTYP



För segmentet studentbostäder uppger branschorganisationen Studentbostadsföretagen att knappt hälften av studieorterna i Sverige lider brist på studentbostäder medan övriga är i någorlunda balans. Det är främst på de större universitets- och högskoleorterna som bristen

K2A bygger bostäder för den största marknaden i Sverige – hushåll med en eller två personer

är stor, i något fall saknas flera tusen studentbostäder. De genomsnittliga kötiderna kan på orter som Stockholm, Lund och Uppsala uppgå till mellan cirka 50 och 100 veckor, vilket motsvarar 30 till 60 procent av studietiden.

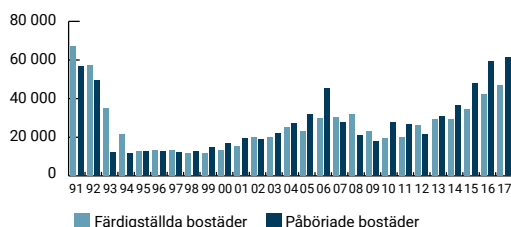
Det totala behovet av studentbostäder i landet uppskattas till mellan 17 000 och 20 000 bostäder. De senaste åren har det byggts cirka 3 000 studentbostäder varje år.

För de orter som K2A agerar på råder det, enligt Boverkets marknadsundersökning, balans för studentbostäder i Kiruna, Västerås och Örebro medan övriga orter har underskott. Enköpings kommun uppger att de har överskott på studentbostäder men där bygger K2A vanliga hyresbostäder, vilket det råder underskott på.

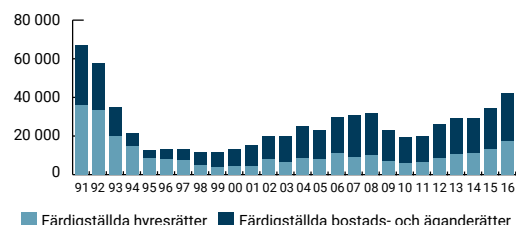
Ökning av nybyggnation

Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer långt under efterfrågan. Den på senare år accelererande befolkningstillväxten sätter ytterligare press på stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Olika stimulanser har presenterats för att öka nybyggnationen av bostäder. Nyproduktionen har dock ökat relativt kraftigt. Under 2017 påbörjades byggnation av cirka över 60 000 nya bostäder i Sverige och nästan 47 000 bostäder färdigställdes. 33 procent av den totala påbörjade byggnationen kunde hänföras till Storstockholm (SCB).

PÅBÖRJADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER, ANTAL

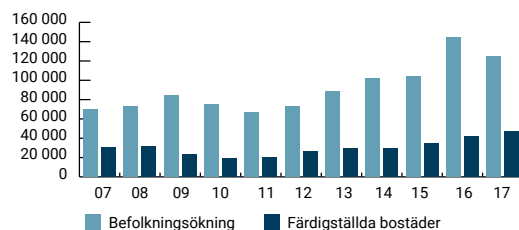


FÄRDIGSTÄLLDA HYRES- OCH BOSTADSRÄTTER, ANTAL



Trots ökad nyproduktion och färdigställande av bostäder så sker ökningen från relativt låga nivåer samtidigt som befolkningsökningen varit stark.

BEFOLKNINGSÖKNING/FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER, ANTAL



K2A fokuserar på fullfunktionella, klimatsmarta bostäder för mindre hushåll. Utrustning och material håller hög klass.



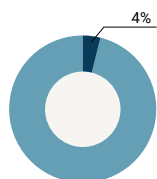
54 studentlägenheter och ett gruppboende med sex lägenheter inryms i Kopiepennan 1, nära tunnelbana och med Vällingby Centrum på gångavstånd.



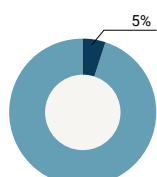
KIRUNA



Andel förvaldade bostäder



Andel av total projektportfölj



Kiruna är beläget i nordligaste Sverige, i Norrbottens län, och är Sveriges till ytan största kommun. Kiruna är ett utpräglat gruvsamhälle och det pågår en flytt av centrala Kiruna för att göra plats för den expanderande gruvverksamheten.

I dagsläget förvaltar K2A 72 studentbostäder, i attraktivt läge i det nya Kiruna, vilket motsvarar 4 procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A driver dessutom pågående projekt med totalt 165 hyresbostäder i Kiruna. Det innebär att 237 bostäder av K2A:s totala projektportfölj om 4 800 bostäder ligger i Kiruna, vilket motsvarar 5 procent. K2A äger dessutom samhällsfastigheter i Kiruna där Sveriges rymdcentrum med bland andra Institutet för rymdfysik (IRF) är hyresgäst.

Kiruna stad anlades i samband med att gruvindustrin expanderade och utvecklades i området, och gruvbrytning och mineralutvinning är fortfarande den dominerande näringslivsgrenen i kommunen.

Arbetsmarknaden är stark i Kiruna med höga medianlöner samt låg arbetslöshet i jämförelse med genomsnittet för Sverige. Av naturliga skäl produceras mycket i Kiruna vilket leder till ett högt BRP per capita. Luleå tekniska universitet har flera högskoleprogram i Kiruna, bland annat i rymdvetenskap och rymdteknik.

Befolkningen i Kiruna har inte ökat de senaste 10 åren utan befolkningsmängden har varit stabil kring 23 000

invånare, vilket är den 113:e största kommunen i Sverige.

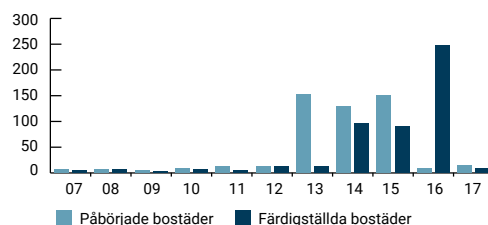
Nyproduktionen av bostäder har varit låg under relativt lång tid men har ökat de senaste åren till följd av att stora delar av centrala Kiruna flyttas och befintliga bostäder skall ersättas av nya bostäder. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans för studentbostäder men annars bostadsbrist. Största bostadsfastighetsägare: Kiruna kommun, Norrbottens Läns Landsting och LKAB.

En stor del av centrala Kiruna ska flyttas, och befintliga bostäder ersättas av nya, vilket är främsta skälet till att K2A etablerat sig i kommunen. Efterfrågan på nya bostäder förväntas vara stor under lång tid.

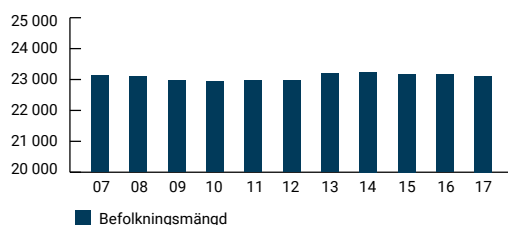
KOMMUNFAKTA

	Kiruna	Riket/ Genomsnitt
Folkmängd (2017), antal	23 116	34 897
Storlek på kommun, ranking 1–290	113 av 290	-
Befolkningsökning 10 år, %	0,0	10,2
Befolkningsökning 5 år, %	0,6	5,9
Befolkningsökning 3 år, %	-0,5	3,8
Medianlön (2016 prel), kr per år	310,7	269,9
Arbetslöshet (jan 2018)*, %	5,0	7,5
BRP (2015), Mdkr	14,7	-
BRP per capita (2015), kkr	634,0	429,0
Helårsstudenter, antal	200	-

NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



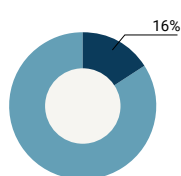
BEFOLKNINGSENTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



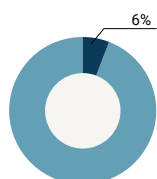
UMEÅ



Andel förvaldade bostäder



Andel av total projektportfölj



Umeå är beläget i Västerbottens län i norra Sverige. I dagsläget förvaltar K2A 277 studentbostäder i Umeå, vilket motsvarar 16 procent av K2A:s färdigställda bostäder och 6 procent av K2A:s totala projektportfölj om 4 800 bostäder.

Umeå är med sina 125 000 invånare norra Sveriges folkrikaste kommun och Sveriges 11:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

Umeå har ett diversifierat näringsliv med företag inom bland annat bioteknik, medicin, informationsteknologi, miljö och energi.

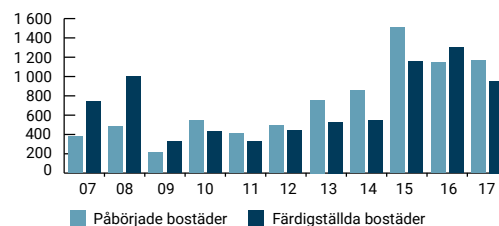
Det har påbörjats och färdigställts cirka 8 000 bostäder i Umeå kommun de senaste 10 åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott för såväl student- som hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: Umeå kommun, Global (Lerstenen), Hyresbostäder i Sverige AB, Akelius och Riksbyggen.

Umeå Universitet, med cirka 16 000 helårsstudenter, är Sveriges 6:e största lärosäte och efterfrågan på studentbostäder är hög. K2A har etablerat sig i Umeå genom dotterbolaget Svenska Studenthus som har som strategi att vara rikstäckande.

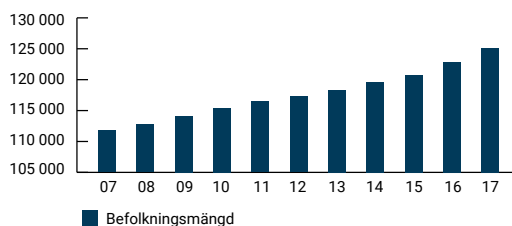
KOMMUNFAKTA

	Umeå	Riket/ Genomsnitt
Folkmängd (2017), antal	125 080	34 897
Storlek på kommun, ranking 1–290	11 av 290	-
Befolkningsökning 10 år, %	11,9	10,2
Befolkningsökning 5 år, %	6,6	5,9
Befolkningsökning 3 år, %	4,6	3,8
Medianlön (2016 prel), kr per år	273,6	269,9
Arbetslöshet (jan 2018)*, %	5,5	7,5
BRP (2015), Mdkr	50,0	-
BRP per capita (2015), kkr	416,0	429,0
Helårsstudenter, antal	16 240	-

NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



BEFOLKNINGSENTVECKLING 10 ÅR, ANTAL

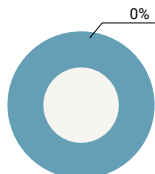


* Antal öppet arbetslösa och sökande i program enligt Arbetsförmedlingen per januari 2018 i förhållande till total registerbaserad arbetskraft (16–64 år) i kommunen enligt SCB.

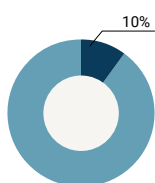
SUNDSVALL



Andel förvaltade bostäder



Andel av total projektportfölj



Sundsvall är beläget i Västernorrlands län i norra Sverige. I dagsläget förvaltar K2A inga bostäder i Sundsvall men driver två pågående projekt som innebär nyproduktion av totalt 500 studentbostäder, vilket motsvarar 10 procent av K2A:s totala projektportfölj om 4 800 bostäder.

Sundsvall är med sina 99 000 invånare Sveriges 19:e största kommun. Befolkningsökningen har varit lägre än för riksgenomsnittet.

Sundsvall har historiskt sett varit synonymt med skogsindustri, idag är näringslivet mer diversifierat, dock är SCA fortfarande en betydande arbetsgivare i kommunen.

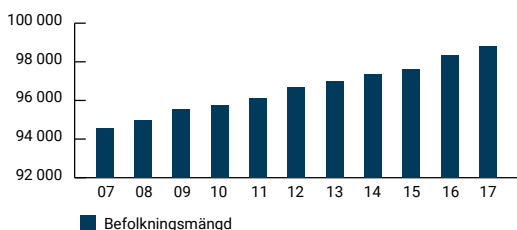
Det har påbörjats cirka 1 500 bostäder, varav cirka 1 000 bostäder färdigställda, i Sundsvall kommun de senaste 10 åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott för såväl student- som hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: Mitthem, Sundsvalls Bostäder, Din Bostad och Faculta Bostäder.

K2A har etablerat sig i Sundsvall genom dotterbolaget Svenska Studenthus som har som strategi att vara rikstäckande. Mittuniversitetet, med cirka 7 000 helårsstudenter och campus i bland annat Sundsvall, är Sveriges 16:e

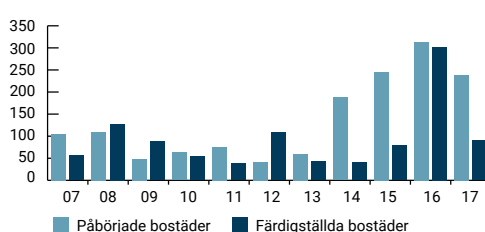
största lärosäte. K2A:s två projekt är centralt belägna med närhet till både campus och city.

KOMMUNFAKTA	Sundsvall	Riket/ Genomsnitt
Folkmängd (2017), antal	98 810	34 897
Storlek på kommun, ranking 1–290	19 av 290	-
Befolkningsökning 10 år, %	4,5	10,2
Befolkningsökning 5 år, %	2,2	5,9
Befolkningsökning 3 år, %	1,5	3,8
Medianlön (2016 prel), kr per år	280,3	269,9
Arbetslöshet (jan 2018)*, %	8,4	7,5
BRP (2015), Mdkr	40,8	-
BRP per capita (2015), kkr	419,0	429,0
Helårsstudenter, antal	6 921	-

BEFOLKNINGSENTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



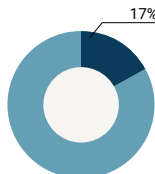
NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



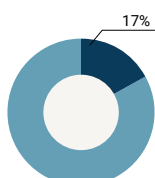
GÄVLE



Andel förvaltade bostäder



Andel av total projektportfölj



Gävle är beläget i Gävleborgs län i mellersta Sverige.

I dagsläget förvaltar K2A 295 studentbostäder i Gävle, vilket motsvarar 17 procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A driver dessutom tre pågående projekt med totalt 514 bostäder i Gävle. Det innebär att 836 bostäder av K2A:s totala projektportfölj om 4 800 bostäder ligger i Gävle, vilket motsvarar 17 procent. K2A:s dotterbolag Grännäs Trähus har en trähusfabrik i Gävle som bedöms sysselsätta upp till 35 anställda under 2018.

Gävle är med sina 100 000 invånare Sveriges 17:e största kommun. Befolkningsökningen har varit lägre än för riksgenomsnittet.

Gävle har varit en betydande industristad sedan slutet av 1800-talet och har idag bland annat omfattande verksamhet inom skogs- och stålindustri.

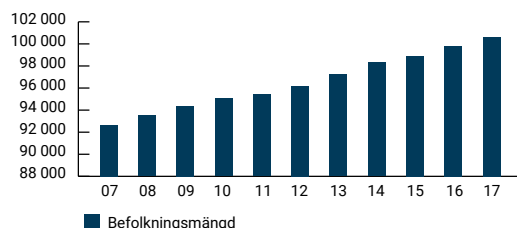
Det har påbörjats cirka 3 300 bostäder, varav cirka 2 700 bostäder färdigställda, i Gävle kommun de senaste 10 åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott för såväl student- som hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: Gävle kommun, Heimstaden, HSB, Balder och Diös.

Gävle kommun har varit framgångsrik med att skapa möjligheter för bostadsutveckling. Högskolan i Gävle, med cirka 6 000 helårsstudenter, är Sveriges 20:e största

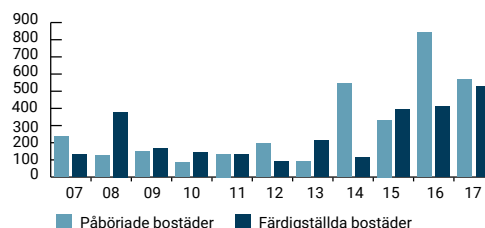
lärosäte och efterfrågan på bostäder är hög. Svenska Studenthus strävar efter att vara rikstäckande varför Gävle passar väl in i strategin. I kommande projekt kommer K2A att utveckla både student- och hyresbostäder.

KOMMUNFAKTA	Gävle	Riket/ Genomsnitt
Folkmängd (2017), antal	100 603	34 897
Storlek på kommun, ranking 1–290	17 av 290	-
Befolkningsökning 10 år, %	8,5	10,2
Befolkningsökning 5 år, %	4,6	5,9
Befolkningsökning 3 år, %	2,3	3,8
Medianlön (2016 prel), kr per år	269,4	269,9
Arbetslöshet (jan 2018)*, %	11,0	7,5
BRP (2015), Mdkr	36,3	-
BRP per capita (2015), kkr	368,0	429,0
Helårsstudenter, antal	6 045	-

BEFOLKNINGSENTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL

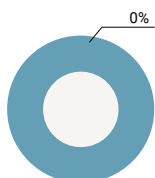


* Antal öppet arbetslösa och sökande i program enligt Arbetsförmedlingen per januari 2018 i förhållande till total registerbaserad arbetskraft (16–64 år) i kommunen enligt SCB.

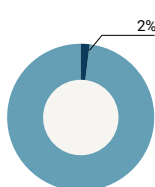
VÄSTERÅS



Andel förvaldade bostäder



Andel av total projektportfölj



Västerås är beläget i Västmanlands län och är tillsammans med Örebro de största städerna i Mälardalen.

I dagsläget förvaltar K2A inga bostäder i Västerås men driver ett pågående projekt som innebär nyproduktion av totalt 116 hyres-, student- och vårdbostäder, vilket motsvarar 2 procent av K2A:s totala projektportfölj om 4 800 bostäder.

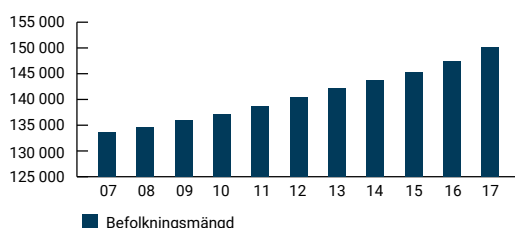
Västerås är med sina 150 000 invånare Sveriges 7:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

Den högteknologiska exportindustrin är basen för näringslivet i Västerås med företag som ABB, Westinghouse och Bombardier.

Mälardalens högskola, med 7 000 helårsstudenter, vilket gör det till det 15:e största lärosätet, har sitt huvudcampus i Västerås.

Det har påbörjats cirka 6 700 bostäder, varav cirka 5 300 bostäder färdigställts, i Västerås kommun de senaste 10 åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans för studentbostäder men underskott av hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: Bostads AB Mimer, Ikano Bostad, Bostjärnan och Aroseken.

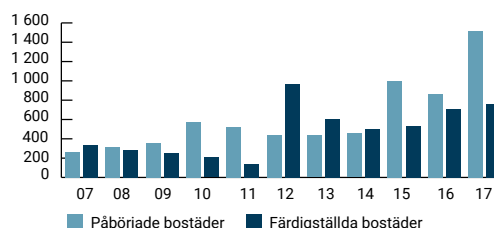
BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



K2A har valt att etablera sig i Västerås då kommunen är en av de starkaste marknaderna i Mälardalen. Västerås har haft en stark befolkningstillväxt under lång tid, har ett väl utvecklat näringsliv och efterfrågan på bostäder är hög. K2A gör bedömningen att Västerås kommer att bli en ännu viktigare marknad för bolaget framöver.

KOMMUNFAKTA	Västerås	Riket/ Genomsnitt
Folkmängd (2017), antal	150 134	34 897
Storlek på kommun, ranking 1–290	7 av 290	-
Befolkningsökning 10 år, %	12,3	10,2
Befolkningsökning 5 år, %	6,9	5,9
Befolkningsökning 3 år, %	4,5	3,8
Medianlön (2016 prel), kr per år	274,6	269,9
Arbetslöshet (jan 2018)*, %	9,5	7,5
BRP (2015), Mdkr	61,0	-
BRP per capita (2015), kkr	423,0	429,0
Helårsstudenter, antal	6 984	-

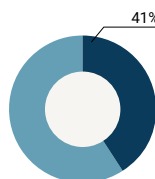
NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



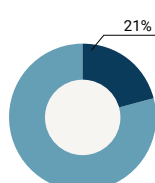
ÖREBRO



Andel förvaldade bostäder



Andel av total projektportfölj



Örebro är beläget i Örebro län och är tillsammans med Västerås de största städerna i Mälardalen.

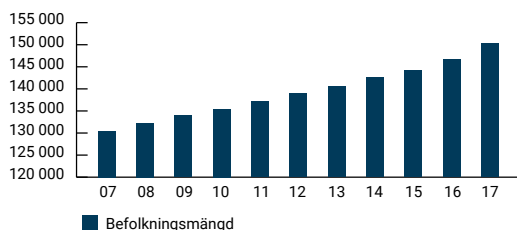
I dagsläget förvaltar K2A 700 bostäder i Örebro, vilket motsvarar 41 procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A driver dessutom två pågående projekt med totalt 290 bostäder i Örebro. Det innebär att 990 bostäder av K2A:s totala projektportfölj om 4 800 bostäder ligger i Örebro, vilket motsvarar 21 procent.

Örebro är med sina 150 000 invånare Sveriges 6:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

Örebro har ett brett näringsliv med såväl tung industri som högteknologisk forskning och kvalificerad tjänsteproduktion. Det har påbörjats cirka 11 300 bostäder, varav cirka 9 600 bostäder färdigställts, i Örebro kommun de senaste 10 åren. Nyproduktionstakten har varit extra hög de senaste åren varför Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans för såväl student- som hyresbostäder. K2A har märkt av att utbudet av hyresbostäder ökat och uthyrning utan rabatter tar längre tid än förväntat. Majoriteten av K2A:s färdigställda bostäder i Örebro avser studentbostäder där marknaden ser bättre ut. Största bostadsfastighetsägare: Örebro kommun, L E Lundberg, Melin Fastighetsförvaltning, Asplunds Fastigheter och LG Söderberg.

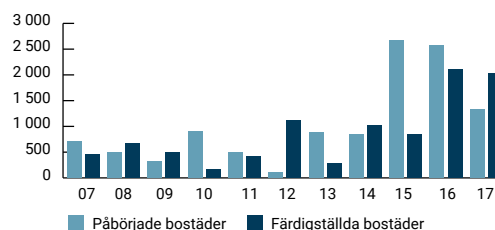
Örebro är en av de viktigaste marknaderna i Mälardalen, med en stark befolkningstillväxt under lång tid och ett betydande näringsliv. Örebro Universitet, med cirka 9 000 helårsstudenter, är det 11:e största lärosätet och Örebro passar därför väl in i Svenska Studenthus strategi om att vara rikstäckande. I kommande projekt utvecklar K2A ytterligare student- och hyresbostäder. Örebro är den delmarknad där K2A kommit längst i ambitionen att uppnå ett större samlat bestånd, för effektiv förvaltning i egen regi.

BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



KOMMUNFAKTA	Örebro	Riket/ Genomsnitt
Folkmängd (2017), antal	150 291	34 897
Storlek på kommun, ranking 1–290	6 av 290	-
Befolkningsökning 10 år, %	15,2	10,2
Befolkningsökning 5 år, %	8,2	5,9
Befolkningsökning 3 år, %	5,4	3,8
Medianlön (2016 prel), kr per år	265,7	269,9
Arbetslöshet (jan 2018)*, %	7,9	7,5
BRP (2015), Mdkr	60,1	-
BRP per capita (2015), kkr	419,0	429,0
Helårsstudenter, antal	8 866	-

NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL

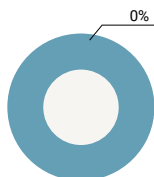


* Antal öppet arbetslösa och sökande i program enligt Arbetsförmedlingen per januari 2018 i förhållande till total registerbaserad arbetskraft (16–64 år) i kommunen enligt SCB.

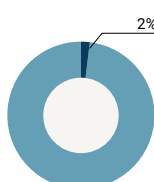
ENKÖPING



Andel förvaldade bostäder



Andel av total projektportfölj



Enköping har ett centralt läge i den expansiva regionen Mälardalen med Stockholm, Västerås och Uppsala inom bekvämt pendlingsavstånd, och har fått epitetet "Sveriges Närmaste Stad".

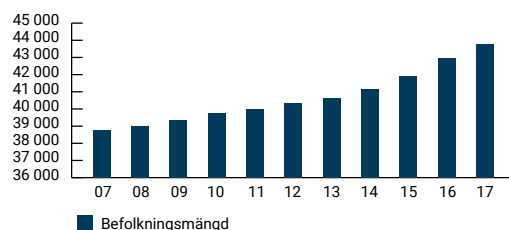
I dagsläget förvaltar K2A inga bostäder i Enköping men driver ett pågående projekt som innebär nyproduktion av totalt 80 hyresbostäder, vilket motsvarar 2 procent av K2A:s totala projektportfölj om 4 800 bostäder. K2A driver även ett pågående projekt med uppförande av en förskola i Enköping.

Enköping är med sina 44 000 invånare Sveriges 58:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

De dominerande näringsgrenarna är tjänste- och servicenärings, logistik, ventilation och lantbruksnära verksamheter. Andelen sysselsatta inom lantbruksnära verksamheter är drygt två och en halv gång större än riksgenomsnittet.

Enköping är en bostadskommun där de flesta invånare arbetspendlar till en annan kommun, vilket märks i att BRP per capita i Enköping är lägre än för Sverige som helhet. Närheten till Stockholm och Uppsala bidrar till att medianlönerna är högre och att arbetslösheten är lägre än för Sverige som helhet. Det har påbörjats cirka 2 400 bostäder, va-

BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL

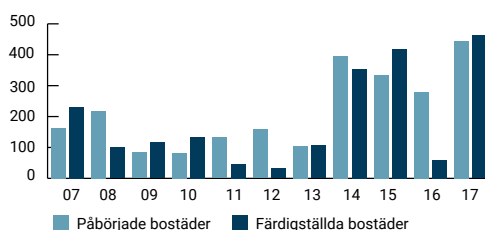


rav cirka 2 050 bostäder färdigställda, i Enköpings kommun de senaste 10 åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder överskott av studentbostäder men underskott av hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: Enköpings Hyresbostäder, Akelius och ENA.

Enköping har ett utmärkt geografiskt läge, med närhet och goda förbindelser till flera starka regioner. Kommunen är därför en mycket bra bostadsort, vilket är skälet till K2A:s etablering.

KOMMUNFAKTA	Enköping	Riket/ Genomsnitt
Folkmängd (2017), antal	43 797	34 897
Storlek på kommun, ranking 1–290	58 av 290	-
Befolkningsökning 10 år, %	13,0	10,2
Befolkningsökning 5 år, %	8,5	5,9
Befolkningsökning 3 år, %	6,4	3,8
Medianlön (2016 prel), kr per år	273,8	269,9
Arbetslöshet (jan 2018)*, %	6,3	7,5
BRP (2015), Mdkr	11,5	-
BRP per capita (2015), kkr	278,0	429,0
Helårsstudenter, antal	0	-

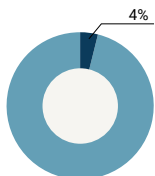
NYPRODUKTION, 10 ÅR, ANTAL



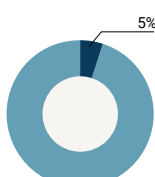
STOCKHOLM



Andel förvaldade bostäder



Andel av total projektportfölj



Stockholm är beläget i Stockholms län och är Sveriges huvudstad.

I dagsläget förvaltar K2A 54 studentbostäder samt 6 gruppboheter i Vällingby i Stockholm, vilket motsvarar 4 procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A driver dessutom ett pågående projekt med totalt 176 student- och forskarlägenheter i Slakthusområdet i Stockholm. Det innebär att 236 bostäder av K2A:s totala projektportfölj om 4 800 bostäder ligger i Stockholm, vilket motsvarar 5 procent. K2A:s huvudkontor ligger i Stockholm med totalt 13 medarbetare.

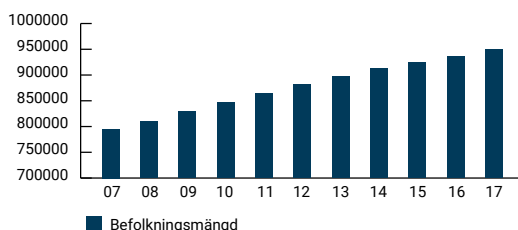
Stockholm är med sina 950 000 invånare Sveriges största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

Näringslivet i Stockholm är starkt inriktat mot kunskapsintensiva tjänster, med en större andel än övriga Sverige i finanssektor, inom utbildning och forskning, i konsultbranschen och olika företagstjänster. Stockholm anses vara Sveriges ekonomiska nav med en stark arbetsmarknad med högre medianlön, lägre arbetslöshet och högre BRP per capita än riksgenomsnittet.

I Stockholm finns förutom Stockholms Universitet (Sveriges största lärosäte) ett flertal högskolor, bland annat Kungliga Tekniska Högskolan (Sveriges 8:e största lärosäte) och Handelshögskolan (Sveriges 28:e största lärosäte).

Det har påbörjats cirka 49 000 bostäder, varav cirka

BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL

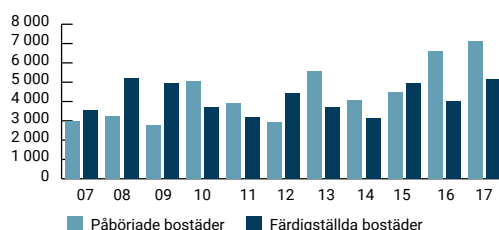


46 000 bostäder färdigställda, i Stockholms kommun de senaste 10 åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott för såväl student- som hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: Stockholms kommun, Einar Mattsson AB, Olov Lindgren AB, Ikano Invest och Stockholms Kooperativa bostadsförening.

Stockholmsregionen kommer på sikt att bli K2A:s största delmarknad. K2A har erhållit två direktanvisningar för hyresrätter de senaste åren. Stockholm är dock en svår marknad för utveckling av hyresrätter då markpriserna är höga till följd av hård konkurrens.

KOMMUNFAKTA	Stockholm	Riket/ Genomsnitt
Folkmängd (2017), antal	949 761	34 897
Storlek på kommun, ranking 1–290	1 av 290	-
Befolkningsökning 10 år, %	19,4	10,2
Befolkningsökning 5 år, %	7,8	5,9
Befolkningsökning 3 år, %	4,1	3,8
Medianlön (2016 prel), kr per år	306,1	269,9
Arbetslöshet (jan 2018)*, %	6,2	7,5
BRP (2015), Mdkr	822,9	-
BRP per capita (2015), kkr	897,0	429,0
Helårsstudenter, antal	53 972	-

NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



* Antal öppet arbetslösa och sökande i program enligt Arbetsförmedlingen per januari 2018 i förhållande till total registerbaserad arbetskraft (16–64 år) i kommunen enligt SCB.

HANINGE



Haninge är en förortskommun till Stockholm och ligger i den södra delen av Stockholms län. Haninge har goda kommunikationer till centrala Stockholm med buss och pendeltåg

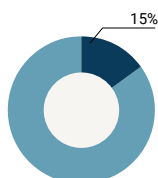
I dagsläget så förvaltar K2A 256 hyresbostäder i Vega Park i Haninge, vilket motsvarar 15 procent av antalet färdigställda bostäder. K2A driver dessutom pågående projekt med totalt 237 hyresbostäder i Vega Park och har byggrätter för att uppföra ytterligare 350 hyresbostäder i Västerhaninge Centrum. Det innebär att 843 bostäder av K2A:s totalt projektportfölj om 4 800 bostäder ligger i Haninge kommun, vilket motsvarar 18 procent.

Haninge är med sina 88 000 invånare Sveriges 24:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

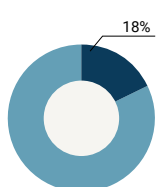
Haninge är en bostadskommun där många invånare arbetspendlar till en annan kommun, till exempel Stockholm, vilket märks i att BRP per capita i Haninge är lägre än för Sverige som helhet. Närheten till Stockholm bidrar till att medianlönerna är högre och att arbetslösheten är lägre än för Sverige som helhet.

Det har påbörjats cirka 4 500 bostäder i Haninge kommun de senaste 10 åren varav cirka 4 000 färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det

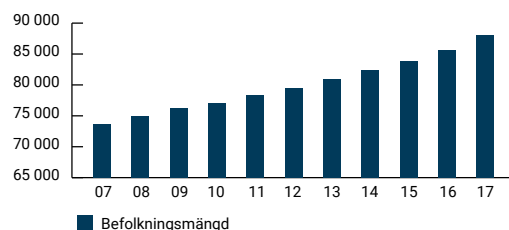
Andel förvaldade bostäder



Andel av total projektportfölj



BEFOLKNINGSENTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



råder underskott för såväl student- som hyresbostäder.

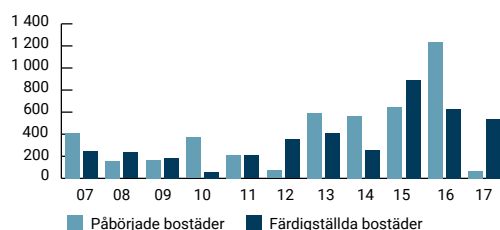
Största bostadsfastighetsägare: Haninge kommun, Akelius, Hyresbostäder i Sverige AB, Stena och Patrizia.

K2A har etablerat sig i Haninge på grund av kommunens läge i Stockholmsregionen och den väl utbyggda spårbundna kollektivtrafiken. Haninge har haft en hög befolkningstillväxt under lång tid, vilket skapat stor efterfrågan på bostäder. K2A:s projekt i Haninge är sammanlagt bolagets största etableringar.

KOMMUNFAKTA

	Haninge	Riket/ Genomsnitt
Folkmängd (2017), antal	88 037	34 897
Storlek på kommun, ranking 1–290	24 av 290	-
Befolkningsökning 10 år, %	19,5	10,2
Befolkningsökning 5 år, %	10,8	5,9
Befolkningsökning 3 år, %	6,8	3,8
Medianlön (2016 prel), kr per år	281,1	269,9
Arbetslöshet (jan 2018)*, %	7,2	7,5
BRP (2015), Mdkr	22,0	-
BRP per capita (2015), kkr	265,0	429,0
Helårsstudenter, antal	0	-

NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



VÄXJÖ



Växjö har ett centralt läge i Småland med goda kommunikationer åt alla håll.

I dagsläget förvaltar K2A inga bostäder i Växjö men driver två pågående projekt som innebär nyproduktion av totalt 350 bostäder, vilket motsvarar 7 procent av K2A:s totala projektportfölj om 4 800 bostäder.

Växjö är med sina 91 000 invånare Sveriges 23:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

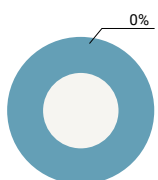
Näringslivet är differentierat och bland de största arbetsgivarna kan nämnas Volvo Construction Equipment, Visma, Combitech/Saab och Atea.

Det har påbörjats cirka 5 700 bostäder i Växjö kommun de senaste 10 åren varav cirka 4 250 färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott av såväl student- som hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: kommunen, Vidingehem, Stubor Studentbostäder och CA Fastigheter.

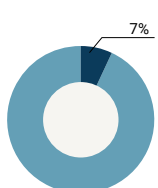
Linnéuniversitetet i Växjö, med cirka 14 000 helårsstudenter, är landets 7:e största lärosäte. Växjö passar därför

väl in i Svenska Studenthus strategi om att bygga ett riktstäckande bostadsbestånd. I kommande projekt kommer K2A att utveckla ytterligare hyres- och studentbostäder.

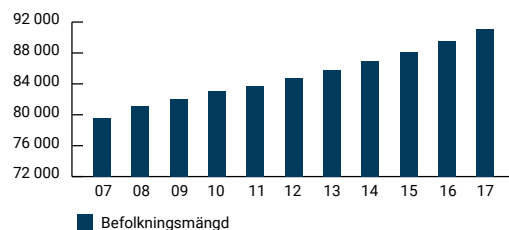
Andel förvaldade bostäder



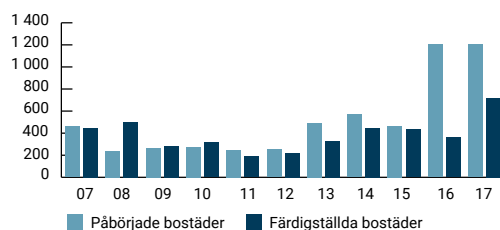
Andel av total projektportfölj



BEFOLKNINGSENTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



* Antal öppet arbetslösa och sökande i program enligt Arbetsförmedlingen per januari 2018 i förhållande till total registerbaserad arbetskraft (16–64 år) i kommunen enligt SCB.

LUND



Lund är beläget i Skåne län med närhet och goda kommunikationer till såväl Malmö, Helsingborg och Öresundsregionen.

I dagsläget förvaltar K2A inga bostäder i Lund men driver ett pågående projekt som innebär nyproduktion av totalt 120 studentbostäder, vilket motsvarar 2 procent av K2A:s totala projektportfölj om 4 800 bostäder.

Lund är med sina 121 000 invånare Sveriges 12:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

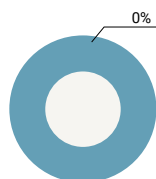
Lund är präglad av sitt universitet och ett flertal betydande företag är sprungna ur den akademiska forskningsmiljön. Bland de största företagen i Lund kan nämnas Tetra Pak, Axis, Alfa laval, Gambro och Sony Mobile.

Det har påbörjats cirka 7 500 bostäder i Lunds kommun de senaste 10 åren varav cirka 7 000 färdigställda. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott av såväl student- som hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: Lunds Kommuns Fastigheter, AF Bostäder och Akelius Fastigheter.

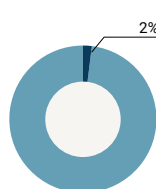
K2A har etablerat sig i Lund eftersom staden är en av Sveriges viktigaste orter för högre utbildning. Lunds

Universitet, med cirka 14 000 helårsstudenter, är landets näst största lärosäte. Att kunna erbjuda studentbostäder i Lund är en viktig del av Svenska Studentbostäders strategi att vara rikstäckande.

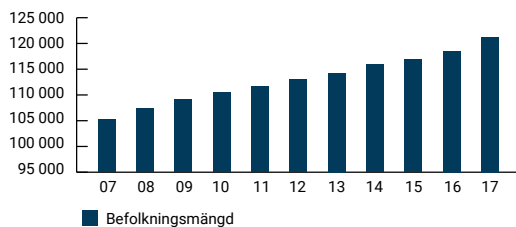
Andel förvaltade bostäder



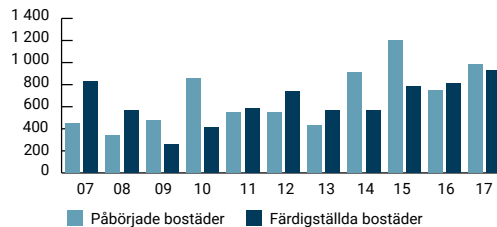
Andel av total projektportfölj



BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



KOMMUNFAKTA	Lund	Riket/ Genomsnitt
Folkmängd (2017), antal	121 274	34 897
Storlek på kommun, ranking 1–290	12 av 290	-
Befolkningsökning 10 år, %	15,2	10,2
Befolkningsökning 5 år, %	7,4	5,9
Befolkningsökning 3 år, %	4,6	3,8
Medianlön (2016 prel), kr per år	252,4	269,9
Arbetslöshet (jan 2018)*, %	6,4	7,5
BRP (2015), Mdkr	67,8	-
BRP per capita (2015), kkr	582,0	429,0
Helårsstudenter, antal	26 954	-

* Antal öppet arbetslösa och sökande i program enligt Arbetsförmedlingen per januari 2018 i förhållande till total registerbaserad arbetskraft (16–64 år) i kommunen enligt SCB.

Vega Park i Haninge, som med totalt 485 hyresbostäder är Sveriges största träbyggnadsprojekt, är naturskönt beläget och har nära till all service och den nya pendeltågsstationen i Vega. Haninge har haft en hög befolkningstillväxt under lång tid och är nu med 88 000 invånare Sveriges 24:e största kommun, strax efter Växjö och Karlstad.



FASTIGHETER OCH FÖRVALTNING

K2A utvecklar och bygger ett fastighetsbestånd för långsiktig förvaltning i egen regi. Under 2017, liksom föregående år, växte förvaltningsportföljen betydligt.

K2A utvecklar ett fastighetsbestånd med främst bostadsfastigheter men även samhällsfastigheter. Geografiskt fokus är tillväxtregioner: Stockholm, Mälardalen och universitets- och högskoleorter i övriga Sverige.

Uthyrningsbar yta har ökat med nästan 50 procent under året

Den 31 december 2017 förvaltade K2A 1 698 bostäder varav 1 033 är uppförda av K2A under perioden 2014 till 2017 och 200 bostäder renoverats till nyskick under 2014 till 2016. Härutöver förvaltar K2A 8 319 kvm kommersiella lokaler som klassificeras som samhällsfastigheter. Förvaltningsobjekten var belägna i Gävle, Haninge, Hässleholm, Kiruna, Partille, Stockholm, Umeå, Uppsala och Örebro. Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 2 350,5 Mkr (1 428,4).

Den uthyrningsbara ytan uppgick till 58 138 kvm (39 669), en ökning med 18 469 kvm sedan föregående årsskifte. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 98 procent (98).

Stockholm och Mälardalen viktig marknad

Stockholmsområdet och Mälardalen har en stor tyngd i förvaltnings- och projektportföljen med nästan två tredjedelar – 63 procent – av bostäderna. Största projektet för K2A är Vega Park i Haninge med totalt 485 hyresbostäder som färdigställs i tre etapper.

Egen lokal förvaltning

En väl fungerande fastighetsförvaltning förutsätter lokal närvaro. För att uppnå en ekonomiskt effektiv förvaltning strävar bolaget efter en förvaltningsvolym om 800–1 000 lägenheter på de orter där bolaget är verksamt. Målet är att ha egna husvärdar med teknisk kompetens kopplade till varje etableringsort. Hittills har egen personal anställts till fastighetsbeståndet i Gävle, Örebro, Stockholm/Haninge och Umeå.

För att rationalisera den administrativa förvaltningen och optimera kundnyttan har K2A utvecklat modernast möjliga webbplattform för kundtjänst och service åt hyresgästerna. Genom tjänsten 24sju® kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst.

Attraktiva lägen på starka marknader

K2A har valt att etablera sig på starka lokala marknader i tillväxtregioner och universitets- och högskoleorter. Där är efterfrågan på hyresbostäder oftast hög oavsett konjunkurläge.

Läget, det vill säga närheten till service, skolor och kommunikationer, är en viktig faktor vid valet av bostad. K2A konstaterar i sina undersökningar att läget ofta är viktigare än storleken på bostaden, varför bolaget valt att fokusera på välplanerade, fullfunktionella mindre hyresrätter.

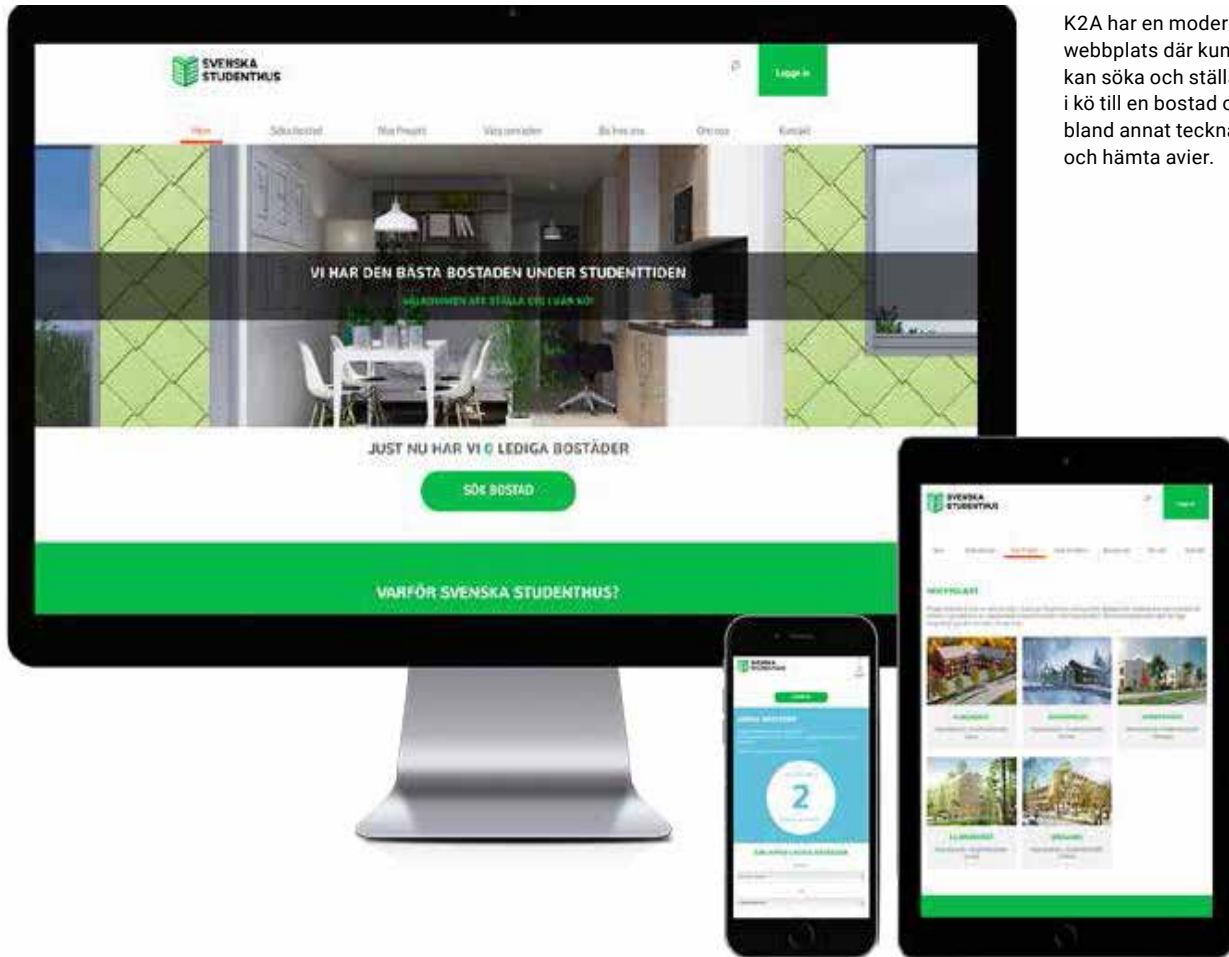
Studentbostäder på campus

Samtliga K2A:s studentbostäder ligger på eller alldeles intill campus. Studenterna ska kunna gå eller cykla till föreläsningarna och ha en modern, väl fungerande hemmiljö att studera i, för bästa möjliga studieresultat.

K2A:s hyresbostäder finns i lägen med hög efterfrågan på respektive ort, med bra kommunikationer och närhet till all service. Ofta får K2A möjlighet att medverka när nya attraktiva bostadsområden utvecklas, till exempel i Örebro, Västerås och Gävle.



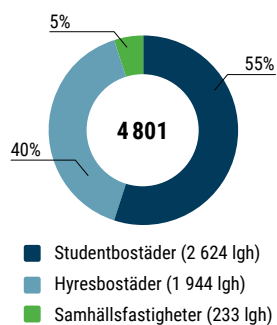
63 procent av bostäderna i förvaltning och projekt finns i Stockholmsområdet och Mälardalen



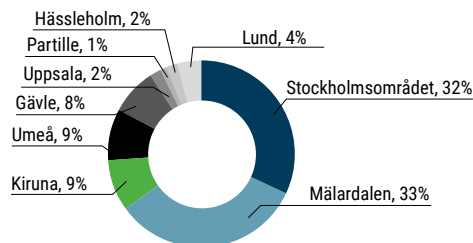
K2A har en modern webbplats där kunderna kan söka och ställa sig i kö till en bostad och bland annat teckna avtal och hämta avier.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP OCH GEOGRAFI

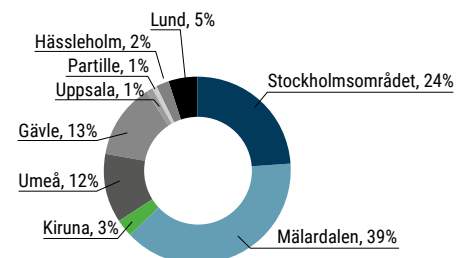
Fördelning per bostadskategori
2017-12-31, antal lägenheter



Geografisk fördelning
- hyresvärde*



Geografisk fördelning
- antal bostäder*



* Avser bostäder i förvaltning och pågående projekt.

8 038

kvm modernt kontor
för högteknologisk
forskning och
utbildning

FÖRVALTNING



RYMDCAMPUS, KIRUNA

Ort: Kiruna
Fastighet: Kiruna 1:304-309
Total yta: 8 038 kvm
Fastighetstyp: Samhällsfastigheter
Antal bostäder: -
Byggår: 2000

Rymdcampus i Kiruna innefattar ett antal fastigheter. Hyresgäster är Institutet för Rymdfysik (IRF) samt Luleå Tekniska Universitet. Utöver ytor för kontor, laboratorium, verkstäder och utbildningslokaler är även ett antal mätstationer uppförda på fastigheterna.

Den största hyresgästen IRF, en statlig myndighet under utbildningsdepartementet, grundades 1957 och har sedan dess haft sitt huvudkontor i Kiruna. IRF bedriver grundforskning med kommersiella tillämpningar, gör observationer, utvecklar och bygger vetenskapliga instrument och analysmetoder, samt samverkar internationellt och leder internationella samarbetsprojekt.

200

nyrenoverade
studentbostäder i
anslutning till Gävle
Högskola

FÖRVALTNING



OLSBACKA, GÄVLE

Ort: Gävle
Fastighet: Olsbacka 50:6
Total yta: 4 774 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 200
Byggår: 1998/2014

I direkt anslutning till Gävle Högskola ligger fastigheten som består av sju huskroppar. Totalt inryms 200 studentbostäder. Fastighetens ursprungliga bostäder, huvudsakligen korridorrum, har byggts om till moderna, fullfunktionella studentlägenheter med egna kök och tvätt- och torkmaskin. Ombyggnationen har

skett genom K2As standardiserade ombyggnadskoncept StudBoLyftet® som gör att K2A kan uppdatera lägenheter en i taget utan större störning för de kringboende. Uppgraderingen har skett i takt med att lägenheterna blivit tomma eller hyresgästerna framställt önskemål om uppgradering.



FÖRVALTNING



KUNGSBÄCK, GÄVLE

Ort: Gävle
Fastighet: Kungsbäck 2:21
Total yta: 2 024 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 95
Byggår: 2015

Kungsbäck, tre byggnader med sammanlagt 95 studentlägenheter, finns i ett av de mest attraktiva lägena på Campus Gävle Högskola. Lägenheterna färdigställdes under 2015, och är uppförda med K2As nyproduktionskoncept för studentbostäder, Student21an®. Lägenheterna har en hög standard med fullt utrustat kök och kombinerad tvättmaskin och torktumlare i badrummet.

95

moderna
fullfunktionella
bostäder med hög
standard



FÖRVALTNING



LINDBACKEN, UPPSALA

Ort: Uppsala
Fastighet: Vaksala-Lunda 28:2, 29:1
Total yta: 840 kvm
Fastighetstyp: Samhällsfastigheter
Antal bostäder: 10
Byggår: 2015

Fastigheterna ligger i Lindbacken och omfattar två byggnader (en per fastighet) om 420 kvadratmeter vardera. Byggnaderna inrymmer två LSS-boende med vardera fem lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Fastigheterna hyrs i sin helhet av Attendo-koncernen.

100%

uthyrda ytor
för LSS-boende



6

moderna lägenheter
för LSS-boende



FÖRVALTNING



SÄVEDALEN, PARTILLE

Ort: Partille
Fastighet: Ugglum 14:217
Total yta: 572 kvm
Fastighetstyp:
 Samhällsfastigheter
Antal bostäder: 6
Byggår: 2015

Fastigheten ligger i Sävedalen och inrymmer en nyuppförd byggnad om totalt 572 kvadratmeter. Byggnaden inrymmer ett LSS-boende med sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Fastigheten hyrs i sin helhet av Attendo-koncernen.

43

fullt uthyrda
lägenheter i fridfull
miljö



FÖRVALTNING



TYRINGE, HÄSSLEHOLM

Ort: Hässleholm
Fastighet: Hantverkaren 5, Möbelfabriken 8, Mästaren 1 och 6.
Total yta: 5 397 kvm
Fastighetstyp:
 Samhällsfastigheter
Antal bostäder: 43
Byggår: 1988, 1992, 2000

De fyra fastigheterna omfattar sex byggnader som inrymmer 43 lägenheter, gemensamhetsutrymmen, kontor samt personalutrymmen. Fastigheterna hyrs på ett gemensamt avtal av Humana-koncernen.

FÖRVALTNING



VEGA PARK ETAPP 1, HANINGE

Ort: Haninge
Fastighet: Kolartorp 1:296
Total yta: 5 753 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 123
Byggår: 2016

I stadsdelen Vega i Haninge påbörjade K2A under 2015 nybyggnation av hyresbostäder. Totalt omfattar projektet Vega Park 485 lägenheter, som färdigställs i tre etapper. Första etappen med 123 bostäder färdigställdes under 2016. Efterfrågan har varit hög och samtliga lägenheter hyrdes ut omgående. I den nya stadsdelen Vega står

hållbarhet och närhet till natur och kommunikationer i centrum. K2A:s Vega Park är beläget cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen som blir klar 2019.

Byggnaderna uppförs genom effektiv industriell byggteknik med K2A:s egenutvecklade standardiserade bostadsenheter.

123

attraktiva lägenheter i Vega Park, Haninge



FÖRVALTNING



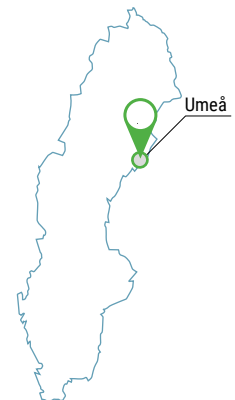
LILJANSBERGET, UMEÅ

Ort: Umeå
Fastighet: Roten 1
Total yta: 6 084 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 277
Byggår: 2016

Roten 1 i Umeå har ett mycket attraktivt läge i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet. I närheten finns – förutom universitetet – idrottsplats, IKSU SLU, Uminova företagspark och Norrlands universitetssjukhus.

277

fullt uthyrda studentbostäder nära allt på Campus



285

studentbostäder med både universitetet och naturen tätt inpå

FÖRVALTNING



OREGANON, ÖREBRO

Ort: Örebro
Fastighet: Oregonon 1
Total yta: 6 187 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 285
Byggår: 2016

De 285 studentbostäderna i Oregonon, som är fördelade på tre hus, har ett attraktivt läge i anslutning till Örebro universitet, med natur och service inom några hundra meter. Bostäderna färdigställdes under 2017.

Byggnaderna uppfördes, liksom övriga nybyggda studentbostäder i K2A:s portfölj, med K2As nyproduktionskoncept för studentbostäder, Student21an®.



72

nyproducerade studentbostäder i anslutning till Kiruna nya centrum

FÖRVALTNING



JÄGARSKOLAN, KIRUNA

Ort: Kiruna
Fastighet: Jägarskolan 8:1
Total yta: 1 534 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 72
Byggår: 2016

Jägarskolan i Kiruna, som är beläget i anslutning till ortens nya centrum, omfattar 72 studentlägenheter fördelade på tre hus. Jägarskolan är en av de första nybyggnationerna när delar av Kiruna flyttas till följd av LKAB:s expansion. Lägenheterna färdigställdes under 2017.



FÖRVALTNING



KOPIEPENNAN, STOCKHOLM

Ort: Stockholm/Vällingby
Fastighet: Kopiepennan 1
Total yta: 1 610 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder och LSS-boende
Antal bostäder: 60
Byggår: 2016

Projekt Kopiepennan i Stockholm omfattar 54 studentlägenheter fördelade på tre byggnader. Därutöver finns ett gruppboende med 6 lägenheter och tillhörande lokaler för verksamheten.

Kopiepennan är belägen i Vällingby nära tunnelbana och med Vällingby Centrum på cirka 10 minuters gångavstånd. Bostäderna färdigställdes under 2017.

60

bostäder nära tunnelbana och Vällingby Centrum



FÖRVALTNING



BOTTENHAVET, ÖREBRO

Ort: Örebro
Fastighet: Bottenhavet 21
Total yta: 5 894 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 306
Byggår: 1968

K2A förvärvade under 2017 306 studentbostäder i Örebro. Bottenhavet 21 omfattar sju bostadshus. K2A avser att uppgradera bostäderna till en högre standard genom ombyggnation samt bygga till nya bostäder.

Studentbostäderna ligger i stadsdelen Tybble, i direkt anslutning till Örebro universitet.

306

studentbostäder i utmärkt läge i Örebro



PROJEKTUTVECKLING OCH TRANSAKTIONER

Bostadsutveckling är en viktig del av K2A:s verksamhet. Den 31 december 2017 hade bolaget produktion eller projekt på elva orter. K2A har också två fabriker för tillverkning av standardiserade bostadsenheter i trä, främst till egna projekt.

K2A utvecklar och producerar bostäder – såväl student- som hyreslägenheter – för egen långsiktig förvaltning. Bolaget har stor erfarenhet på området och har utvecklat ett eget boendekoncept som utgår från hyresgästens behov och baseras på en rationell industriell produktion i trä.

Fler hyresbostäder i portföljen

Under de första åren sedan bolaget grundades har K2A haft i huvudsak studentbostäder i förvaltningsportföljen. Efter hand ökar dock andelen hyresbostäder. Den 31 december 2017 fanns 1 821 vanliga hyresbostäder i pågående projekt, varav 640 var under produktion.

Trä – mångsidigt material

Genom att rita och producera lägenheter med trästommar bygger K2A snabba, mer resurseffektiva och inte minst mer klimateffektiva än vad som vanligtvis är fallet med byggnader som är uppförda i andra material.

Trä är ett mångsidigt råmaterial med goda egenskaper som passar utmärkt vid bostadsproduktion, bland annat är det lätt och starkt. Det lämpar sig också mycket väl för industriell produktion. Kraven för att bygga i trä är för övrigt desamma som för andra byggmaterial, bland annat när det gäller brandsäkerhet.

Standardisering för rationell produktion

K2A har utvecklat flera baslägenheter, bland annat Student21an[®] som är en etta på 21 kvm, en tvåa på 44 kvadratmeter och en trea på 55 kvadratmeter. Dessa lägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa rätt erbjudande till olika marknadssegment.

Student21an[®]

K2A:s koncept för nyproduktion av studentlägenheter, Student21an[®], är baserat på undersökningar och forskning om studenternas levnadsvanor och önskemål.

Student21an[®] är en fullfunktionell lägenhet på mindre yta och utmärks av det lilla köket med de stora möjligheterna (bland annat fullhögt kyl/frys), det flexibla yteffektiva rummet (med två fönster, varav ett helhögt som släpper in mycket ljus) och det stora badrummet (med tvätt- och torkmaskin). Lägenheten karakteriseras av hög kvalitet på såväl utrustning som material i övrigt. Samtliga K2A:s studentlägenheter uppförs enligt konceptet Student21an[®].

StudBoLyftet[®]

För att renovera och utveckla befintliga byggnader har K2A skapat konceptet StudBoLyftet[®], som innebär att äldre studentlägenheter och korridorrum uppgraderas till motsvarande standard och funktion som Student21an[®].

En studentlägenhet i taget kan renoveras i samband med utflyttning utan att resten av byggnaden påverkas. Uppgraderingen tar mindre än en vecka och hyresgästen kan bo kvar under tiden. Konceptet StudBoLyftet[®] har tillämpats vid renoveringen och uppgraderingen i Olsbacka i Gävle.

PRODUKTION



GLIDPLANET 5, ÖREBRO

Ort: Örebro
Fastighet: Glidplanet 5
Total yta: 3 845 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 88
Byggår: 2017

K2A utvecklar 88 hyresbostäder på en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde.

Hyresbostäderna, som bedöms vara färdigställda under första kvartalet 2018, uppförs cirka 2 kilometer från K2A:s studentbostäder i Oregonon,

vilket skapar goda förutsättningar för en effektiv fastighetsförvaltning.

88

hyresbostäder
i Örebros mest
attraktiva nybyggnads-
område



PRODUKTION



VEGA PARK ETAPP 2 OCH 3, HANINGE

Ort: Haninge
Fastighet: Kolartorp 1:365, 1:371
Total yta: 14 862 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 185+177
Byggår: 2016, 2017

I stadsdelen Vega i Haninge kommun påbörjade K2A under 2015 nybyggnation av hyresbostäder. K2A fokuserar på välplanerade mindre lägenheter.

Nybyggnationen delas in i flera etapper. Etapp 2 och 3 omfattar 185 respektive 177 bostäder.

De klimatsmarta lägenheterna har en hög standard, i klass med nybyggda bostadsrätter. De beräknas vara färdigställda under 2018 respektive 2019.

362

klimatsmarta
lägenheter i nya
stadsdelen Vega,
Haninge



116

hyresbostäder i attraktiva Norra Kajstaden i Västerås

PRODUKTION



HAVSMANNEN 1, VÄSTERÅS

Ort: Västerås
Fastighet: Havsmannen 1
Total yta: 5 144 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 116
Byggår: 2017

K2A uppför 110 hyresbostäder och 6 gruppbo- städer i Norra Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Projektet bedöms avslutas under 2019.



80

hyresbostäder i "Sveriges närmaste stad"

PRODUKTION



GÅNSTA 2:3, ENKÖPING

Ort: Enköping
Fastighet: Gånsta 2:3
Total yta: 4 448 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 80
Byggår: 2016

K2A uppför 80 hyreslägenheter, med en total yta om 4 448 kvadratmeter, i Husberg i Enköping. Projektet bedöms avslutas under 2019.



PRODUKTION



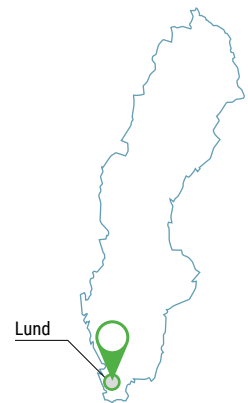
120

välplanerade studentbostäder i nära anslutning till Lunds Tekniska Högskola

PARASOLLET 1, LUND

Ort: Lund
Fastighet: Parasollet 1
Total yta: 2 568 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 120
Byggår: 2017

K2A uppför 120 studentbostäder i den nya stadsdelen Brunnsberg i Lund, i nära anslutning till Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS MAX IV. Bostäderna beräknas vara färdigställda 2019.



PROJEKT



183

klimateffektiva studentbostäder på gångavstånd från Mittuniversitetet.

ÅKROKEN 1, SUNDSVALL

Ort: Sundsvall
Fastighet: Åkroken 1
Total yta: 4 013 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 183
Byggår: 2018

K2A har förvärvat del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. 183 studentlägenheter planeras uppföras i det attraktiva läget vid Storgatan och Selångersån, på gångavstånd från universitetet.



200

Studentbostäder i anslutning till Campus Växjö universitet

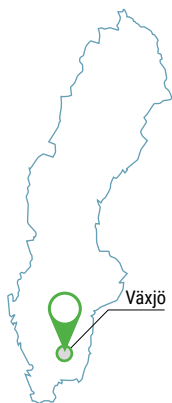
PROJEKT



HORTONOMEN 1, VÄXJÖ

Ort: Växjö
Fastighet: Hortonomen 1
Total yta: 4 300 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 200
Byggår: 2018

K2A har erhållit markanvisning för att utveckla cirka 200 studentbostäder. Hortonomen, som är beläget i anslutning till Campus Växjö universitet, beräknas påbörjas under 2018.



120

nya "godbitar" till Godisfabriken

PROJEKT



GODISFABRIKEN, GÄVLE

Ort: Gävle
Fastighet: Godisfabriken*
Total yta: 5 495 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 120
Byggår: 2018

K2A har fått möjlighet att förvärva mark motsvarande 120 hyresbostäder inom utvecklingsområdet Godisfabriken, där den före detta Läkerolfabriken är belägen. Projektet bedöms starta under 2018.



* Slutliga fastighetsbeteckningen ej fastställd.

PROJEKT



KUNGSBÄCK 2:10, GÄVLE

Ort: Gävle
Fastighet: Kungsbäck 2:10
Total yta: 12 136 kvm
Fastighetstyp: Student- och hyresbostäder
Antal bostäder: 421
Byggår: 2019

K2A vann under 2017, i hård konkurrens med sex andra företag, Gävle kommuns markanvisningstävling om att bygga hyres- och studentbostäder i anslutning till Gävle Högskola. K2A planerar att uppföra 315 studentbostäder och 106 hyresbostäder. Projekten bedöms slutföras 2020–2021.

421

klimateffektiva student- och hyresbostäder i anslutning till Gävle högskola



PROJEKT



FÖRRÅDET 4 OCH 9, SUNDSVALL

Ort: Sundsvall
Fastighet: Förrådet 4 och 9
Total yta: 6 890 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 300
Byggår: 2019

K2A har ingått markanvisningsavtal med Sundsvalls kommun om att uppföra 300 studentlägenheter på fastigheterna Förrådet 4 och 9 i centrala Sundsvall. Byggstart beräknas till 2019.

300

studentbostäder på gångavstånd till universitetet i Sundsvall



350

bostäder med pendelstågsstationen på gångavstånd



VÄSTERHANINGE CENTRUM, HANINGE

Ort: Västerhaninge
Fastighet: Västerhaninge Centrum*
Total yta: 17 500 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 350
Byggår: 2019

* Slutliga fastighetsbeteckningen ej fastställd.

K2A har förvärvat byggrätter motsvarande cirka 350 lägenheter i Västerhaninge Centrum, i direkt anslutning till pendelstågsstationen. Projektstart bedöms ske under 2019.

150

hyresbostäder med närhet till "allt" i Växjö



ARENASTADEN, VÄXJÖ

Ort: Växjö
Fastighet: Arenastaden*
Total yta: 6 300 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 150
Byggår: 2019

* Slutliga fastighetsbeteckningen ej fastställd.

K2A har genom bolagsförvärv fått möjlighet att teckna avtal om markanvisning i Arenastaden i Växjö. Arenastaden är ett utvecklingsområde med stor potential, med närhet till idrottsanläggningar och väl fungerande handel, service och kommunikationer. Projektstart bedöms ske under 2019.

PROJEKT



**SOMMARRO 1:3,
KARLSTAD**

Ort: Karlstad
Fastighet: Sommarro 1:3
Total yta: 5 250 kvm
Fastighetstyp: hyres- och studentbostäder
Antal bostäder: 120
Byggår: 2019

Projekt Sommarro omfattar 100 hyresbostäder och 20 studentbostäder anslutning till Campus Karlstads Universitet. Projektstart beräknas till 2019.

120

bostäder i anslutning till Karlstads universitet



PROJEKT



**NIKOLAI 3:63,
ÖREBRO**

Ort: Örebro
Fastighet: Nikolai 3:63
Total yta: 3 850 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 90
Byggår: 2019

K2A har tecknat markanvisningsavtal med Örebro kommun som ger bolaget rätt att förvärva och utveckla mark motsvarande cirka 90 hyresbostäder.

90

hyresbostäder på attraktiva Södra Ladugårdsängen i Örebro



165

hyresbostäder i Kiruna nya centrum

PROJEKT



NYA KIRUNA, KIRUNA

Ort: Kiruna
Fastighet: Linbanan 1
Total yta: 8 838 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 165
Byggår: 2019

K2A har av Kiruna kommun utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum. Kvarteret kommer förutom 165 hyreslägenheter att inrymma ett gruppböende och en förskola. Byggstart beräknas till 2019.

200

klimateffektiva hyresbostäder i Örebro

PROJEKT



EKERSVÄGEN, ÖREBRO

Ort: Örebro
Fastighet: Ekersvägen*
Total yta: 10 500 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 200
Byggår: 2020

K2A har tecknat markanvisningsavtal med Örebro kommun som ger bolaget rätt att förvärva och utveckla mark motsvarande cirka 200 hyresbostäder. Projektstart beräknas till 2020.



* Slutliga fastighetsbeteckningen ej fastställd.

PROJEKT



176

studentbostäder på
Slakthusområdet i
Stockholm



SLAKTHUSOMRÅDET, STOCKHOLM

Ort: Stockholm

Fastighet: Slakthusområdet*

Total yta: 8 034 kvm

Fastighetstyp: Studentbostäder och
förskola

Antal bostäder: 176

Byggår: 2020

Exploateringsnämnden i Stockholms stad har beslutat om att anvisa mark till Svenska Studenthus, ett dotterbolag till K2A, för uppförande av cirka 176 student- och forskarbostäder samt en förskola. Markanvisningarna avser två kvarter inom den första etappen i Slakthusområdet vid Globen i Stockholm och marken avses upplåtas med tomträtt.

* Slutliga fastighetsbeteckningen ej fastställd.

FASTIGHETER OCH PROJEKT 2017-12-31

FÖRVALTNINGSOBJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Färdigställt, förvärv, år	Total yta, kvm	Bostads-lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	●	2000/2014	8 038		12,0
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2014	4 774	200	9,2
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2015	2 024	95	4,7
Vaksala-Lunda 28:2	Uppsala	Sa	●	2015	420	5	1,3
Vaksala-Lunda 29:1	Uppsala	Sa	●	2015	420	5	1,3
Ugglum 14:217	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,5
Hantverkaren 5	Hässleholm	Sa	●	2000/2015	3 217	28	1,8
Möbelfabriken 8	Hässleholm	Sa	●	1992/2015	850	6	0,5
Mästaren 1	Hässleholm	Sa	●	1930/2015	281		0,2
Mästaren 6	Hässleholm	Sa	●	2003/2015	1 049	9	0,6
Vega Park, Etapp 1 (Kolartorp 1:296)	Haninge	H	●	2016	5 753	123	13,8
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 084	277	15,8
Oreganon 1	Örebro	St	●	2016	6 187	285	16,0
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 534	72	4,6
Kopiepennan 1	Stockholm	St	●	2017	1 150	54	3,7
Kopiepennan 1	Stockholm	Sa	●	2017	460	6	1,1
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968/2017	5 894	306	9,1
SUMMA					48 707	1 477	97,1

PÅGÅENDE PROJEKT	Kommun	Kategori	Status	Bygg-start, år	Färdig-ställt, år	Total yta, kvm	Bostads-lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr
Glidplanet 5	Örebro	H	●	1, 2017	1, 2018	3 845	88	9,6
Oreganon 1 (tillbyggnad)	Örebro	St	●	3, 2017	1, 2018	447	21	1,1
Vega Park, etapp 2 (Kolartorp 1:365 & 1:371)	Haninge	H	●	2, 2016	1, 2018	7 905	185	18,7
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2, 2017	1, 2019	5 144	110	11,9
Gånsta 2:3	Enköping	H	●	2, 2017	1, 2019	4 448	80	9,1
Parasollet 1	Lund	St	●	4, 2017	1, 2019	2 568	120	6,6
Vega Park, etapp 3 (Kolartorp 1:8)	Haninge	H	●	4, 2017	2, 2019	6 957	177	17,0
Åkroken 1	Sundsvall	St	●	2018	2019	4 013	183	
Hortonomen 1	Växjö	St	●	2018	2019	4 300	200	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	●	2018	2019	1 050		
Godisfabriken ²	Gävle	H	●	2018	2020	5 495	120	
Kungsbäck 2:10	Gävle	St	●	2019	2020	7 605	315	
Kungsbäck 2:10	Gävle	H	●	2019	2021	4 531	106	
Förrådet 4 och 9	Sundsvall	St	●	2019	2020	6 890	300	
Västerhaninge Centrum ²	Haninge	H	●	2019	2020	17 500	350	
Arenastaden Växjö ²	Växjö	H	●	2019	2020	6 300	150	
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	●	2019	2020	4 824	100	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	●	2019	2020	426	20	
Nikolai 3:63	Örebro	H	●	2019	2021	3 850	90	
Linbanan 1 (Nya Kiruna)	Kiruna	H	●	2019	2021	8 838	165	
Ekersvägen ²	Örebro	H	●	2020	2021	10 500	200	
Slakthusområdet ²	Stockholm	St	●	2020	2021	6 784	176	
Slakthusområdet ²	Stockholm	Sa	●	2020	2021	1 250		
SUMMA						125 470	3 256	74,0

TRANSAKTIONER OCH PLANERADE PROJEKT	Kommun	Kategori	Status	Bygg-start, år	Färdig-ställt, år	Total yta, kvm	Bostads-lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr
Falun 9:22	Falun	Sa	●	2019	2020	4 250	68	
SUMMA						4 250	68	

TOTALT						178 427	4 801	171,1
---------------	--	--	--	--	--	----------------	--------------	--------------

● Förvaltning: förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits.

● Produktion: nybyggnadsprojekt där mark- och/eller bygglov beviljats.

● Pågående projekt: projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats.

● Transaktion och planerade projekt: Under Transaktioner och Planerade projekt redovisas framtida projekt som avses att genomföras men där förberedelserna inte har kommit så långt att det klassificeras som Pågående projekt.

1) Sa=Samhällsfastighet, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder.

2) Projektet avser markområde som inkluderar delar av flera fastigheter och där fastighetsbildning inte har genomförts varför den slutgiltiga fastighetsbeteckningen ännu inte är känd.

Vega Park etapp 2 med totalt 185 hyresbostäder färdigställs i början av 2018.



HÄR BYGGS FÖR SVANENMÄRKTA HUS NY FABRIK ETABLERAD I GÄVLE

Grännäs Trähus, som ingår i K2A, omfattar sedan hösten 2017 två fabriker – i Valdemarsvik och Gävle – för rationell produktion av standardiserade bostadsprodukter.



2015 förvärvades Grännäs Trähus, Valdemarsvik, av K2A, som därigenom skaffade sig egen produktionskapacitet i en stark expansionsfas för bolaget. Hösten 2017 etablerades ytterligare en produktionsanläggning i Gävle. Därigenom växer den samlade produktionskapaciteten till cirka 1 000 bostadsenheter per år. Produktionen i Gävlefabriken startade i början av 2018.

Lång erfarenhet av husproduktion

Grännäs Trähus i Valdemarsvik började tillverka bostadsenheter i trä för snart 20 år sedan och är en väl inarbetad verksamhet. Redan före förvärvet fanns K2A bland kunderna, då fabriken levererade högkvalitativa bostadsenheter till K2A:s studentbostadsprojekt i Gävle.

Effektiv produktion genom standardisering

K2A tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten. I en kontrollerad industriell process tillverkas bostadsenheter som bygger på ett antal välplanerade, yteffektiva baslägenheter.

K2A har utvecklat flera baslägenheter av olika storlekar som går att spegelvända och använda i olika kombinationer. Baslägenheterna utgör grunden för samtliga bostäder som K2A bygger. Genom systematisk repetition av en noggrant utformad lägenhet uppnås ett optimalt resursutnyttjande.

De färdiga flerbostadshusen uppvisar däremot mångfald i gestaltningen. Även om de enskilda lägenheterna har en gemensam grund, och är byggda med trästommar, kan fasaderna ha många olika utföranden med skilda material.

Grännäs producerar till Svanenmärkta hus

Grännäs, som använder närproducerat trä i tillverkningen, utgör en viktig del i K2A:s miljö- och hållbarhetsarbete. I slutet av 2017 erhöll K2A miljöcertifiering från Svanen, och har därmed licens för att bygga Svanenmärkta hus. Det är första gången som en tillverkare av prefabricerade lägenheter i trä erhållit Svanenmärkning.

Full kontroll hela vägen

Genom Grännäs Trähus har K2A full kontroll över koncernens nybyggnadsprojekt längs hela kedjan – från utveckling av boendekoncept över produktionen av lägenheterna i egen fabrik till egen långsiktig förvaltning av de färdiga lägenheterna.



SVENSKA STUDENTHUS SKA ERBJUDA STUDENTBOSTÄDER ÖVER HELA LANDET

K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus erbjuder studentbostäder på fem orter över hela landet, inom några år ytterligare fyra. Målet är att bli rikstäckande.

Det är genom varumärket och dotterbolaget Svenska Studenthus som studenter från Lund i söder till Kiruna i norr kommer att möta K2A. Samtliga bolagets studentbostäder hyrs ut via Svenska Studenthus. Hos Svenska Studenthus ska studenterna bo bra, kunna koncentrera sig på studierna och ha nära till föreläsningarna.

Stor del av K2A:s verksamhet

En stor del av K2A:s förvaltnings- och projektportfölj utgörs av studentbostäder. Vid årsskiftet hade K2A/Svenska Studenthus sammanlagt 2 624 studentlägenheter i förvaltning och projekt.

Offensiva mål för Svenska Studenthus

Svenska Studenthus har tydliga mål för verksamheten och utvecklingen av bolaget:

- Svenska Studenthus ska bli Sveriges största privatägda studentbostadsföretag
- Vara rikstäckande så att studenter kan ordna med boende oavsett studieort samt byta ort under studierna
- Erbjuder den bästa bostaden under studietiden
- Vara den bästa förvaltaren av studentbostäder

Erbjuder vad studenterna efterfrågar

Lägenheterna har ritats och utformats efter studenternas önskemål, med välplanerad yta och utrustning och inredning av hög kvalitet.



Genom rationellt utnyttjande av hela ytan har det gått att få plats med utrustning som man normalt bara finner i lite större lägenheter, till exempel fullhög kyl/frys och kombinerad tvätt- och torkmaskin.

Svenska Studenthus vet att närhet till studie-lokalerna vid universitet eller högskola är mycket viktigt för en student. Bolaget strävar därför efter att bygga studentbostäderna på eller i direkt anslutning till campus. Kundundersökningar bekräftar också att detta uppskattas och rankas högt bland studenter som flyttat in i Svenska Studenthus lägenheter.

Modern webbplattform

På webbplatsen www.svenskastudenthus.se finns information om såväl förvaltningsfastigheter som pågående bostadsprojekt, samt eventuellt lediga lägenheter. Det går enkelt och smidigt att anmäla intresse och ställa sig i kö till studentlägenhet via webben samt även teckna kontrakt.

Svenskastudenthus.se är också modernast möjliga webbplattform för kundtjänst och service åt hyresgästerna. Genom kundtjänsten 24sju® kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst. Den administrativa förvaltningen rationaliseras och fokus kan läggas på det som ger mest kundnytta.

Målet:

Bästa bostaden för studenter!

Svenska Studenthus har tydliga kvalitativa mål för verksamheten. Bolaget ska **erbjuda den bästa bostaden under studenttiden** samt **vara den bästa förvaltaren av studentbostäder**.



FASTIGHETERNAS VÄRDERING

K2A värderar samtliga fastigheter till verkligt värde vid varje kvartalsslut. Den 31 december 2017 uppgick fastighetsbeståndets värde till 2 350,5 Mkr (1 428,4).

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Bostäder

Diskonteringsränta, 6,6%
Direktavkastningskrav (restvärde), 4,6%

Samhällsfastigheter

Diskonteringsränta, 7,8%
Direktavkastningskrav (restvärde), 6,0%

Fastigheternas värde ökade med 922,1 Mkr genom investeringar om 652,0 Mkr och värdeförändringar om 270,1 Mkr. Värdering, som sker enligt bolagets värderingspolicy, har genomförts med extern fastighetsvärderare.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalsslut. Kvartal 1 och 3 genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare. Kvartal 2 och 4 sker externa värderingar. Värderingar har upprättats i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter.

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 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. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från

den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

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

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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

Kungsbäck 2:21, med 95 moderna studentlägenheter med hög standard, finns i ett av de mest attraktiva lägena på Campus Gävle Högskola.



FINANSIERING

K2A bedriver en omfattande projektverksamhet med utveckling av bostäder, vilket kräver god tillgång till kapital. Verksamheten finansieras främst genom eget kapital och räntebärande skulder.

K2A:s styrelse har fastställt en finanspolicy enligt vilken bolaget ska ha en begränsad finansiell risk. Målsättningen för finansförvaltningen ska vara att säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning; anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter verksamhetens utveckling så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls; uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 70 procent och räntetäckningsgraden långsiktigt ej understiga 1,5 gånger.

Kapitalstruktur

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick den 31 december 2017 till 2 505,1 Mkr (1 550,7), varav eget kapital 783,8 Mkr (577,7), uppskjuten skatteskuld 135,9 Mkr (70,0), räntebärande skulder 1 457,8 Mkr (835,6) och övriga skulder 127,7 Mkr (67,5).

Räntebärande skulder

Den 31 december 2017 utgjorde räntebärande skulder 58 procent (54) av bolagets finansiering. Den totala räntebärande låneskulden

uppgick till 1 457,8 Mkr (835,6), med genomsnittlig räntebindningstid om 17 månader (7) och genomsnittlig kapitalbindningstid om 34 månader (39). Den genomsnittliga räntenivån (inklusive byggkreditiv) var 2,44 procent (2,10) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger (2,3).

K2A gör, i enlighet med finanspolicyn, en löpande översyn och genomgång av bolagets upplåning för att säkerställa en långsiktigt stabil kapitalstruktur.

Likviditet

K2A:s likvida medel uppgick vid årets slut till 86,6 Mkr (104,4). Bolagets tillgängliga likviditet för pågående projekt uppgick till 339,6 Mkr (736,4).

Eget kapital

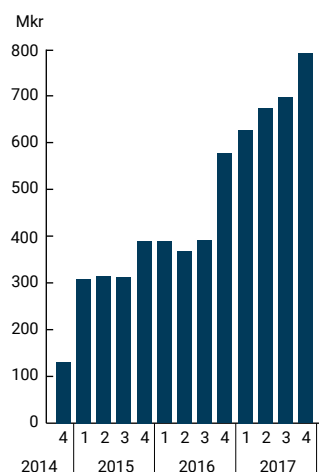
Det egna kapitalet ökade med 206,1 Mkr och uppgick vid årsskiftet till 783,8 Mkr (577,7), motsvarande en soliditet om 31,3 procent (37,3).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2017-12-31

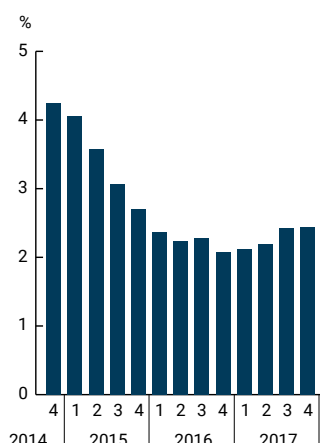
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALS- VOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig	696	3,04			
2018	30	2,25		129	
2019	-	-		148	
2021	186	1,51		552	
2022	170	1,79		253	
TOTALT/GENOMSnitt	1 082	2,56		1 082	
Byggkreditiv (Projektfinansiering)	376	2,11	629	376	253
RÄNTEBÄRANDE SKULDER	1 458	2,44		1 458	

EGET KAPITAL, GENOMSnittLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

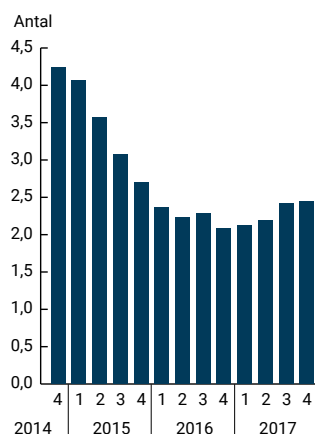
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta (inkl byggkreditiv), %



Räntebindingstid, antal månader



EPRA NAV HÄNFÖRLIGT TILL STAMAKTIEÄGARNA

MKR	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	784	578
Uppskjuten skatt	136	70
Räntederivat	-	-
EPRA NAV	920	648
Minoritetens andel av EPRA NAV	-122	-61
Andel hänförlig till preferensaktieägarna*	-316	-316
EPRA NAV hänförlig till stamaktieägarna	482	270
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440
EPRA NAV per stamaktie, kr	208	116

*Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kr multiplicerat med 1,1 miljoner preferensaktier. 287,50 kr motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

K2As portfölj med förvaltningsfastigheter växer successivt, och därmed också hyresintäkterna, i takt med att pågående och planerade bostadsprojekt färdigställs. Nedan redovisas den bedömda framtida intjäningsförmågan.

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå utifrån befintliga förvaltningsobjekt vid periodens utgång samt efter färdigställande av pågående projekt, har en tabell upprättats som avspeglar intjäningsförmågan på årsbasis. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt samt intjäningsförmågan från dess

pågående projekt efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

Intjäningsförmåga ska betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt efter det att pågående projekt färdigställts.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PÅGÅENDE PROJEKT*	KONCERN- GEMENSAMT	SUMMA
Hyresvärde	97	74		171
Vakans	-2	-1		-3
Hyresintäkter	95	73		168
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-26	-15		-41
Driftsöverskott	69	58		127
Central administration			-19	-19
Finansnetto			-57	-57
Förvaltningsresultat				50
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	7	1		8
Tillkommande investeringar		685		685

*Endast Pågående projekt i produktion ingår i intjäningsförmåga. Med produktion avses ett nybyggnadsprojekt där mark- och/eller bygglov beviljats.

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet på Koncernens intjäningsförmåga. Den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet har beräknats utifrån förändring av en av nedan redovisade faktorer åt gången:

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR
Hyresvärde	+/- 5%	+/- 8
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 3
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 20

Oreganon 1 i Örebro, med 306 studentbostäder, är belägen i anslutning till Örebro Universitet. De sista lägenheterna färdigställdes under 2017.



MÖJLIGHETER OCH RISKER

All affärsverksamhet rymmer både risker och möjligheter. K2A arbetar systematiskt med att hantera och minimera riskerna och samtidigt ta vara på möjligheter som rätt hanterade kan bidra till god utveckling och lönsamhet.

K2A bedriver verksamhet som kan påverkas, positivt eller negativt, av utvecklingen inom ett antal områden. All affärsverksamhet medför risktagande, men genom systematisk riskhantering kan riskerna minimeras.

Riskarbetet inom K2A styrs på övergripande nivå av styrelsen och på operativ nivå av VD och övriga i koncernledningen. K2A försöker kontinuerligt att skapa sig en bild över risker

och osäkerhetsfaktorer samt hur bolaget på mest lämpliga sätt hanterat dessa.

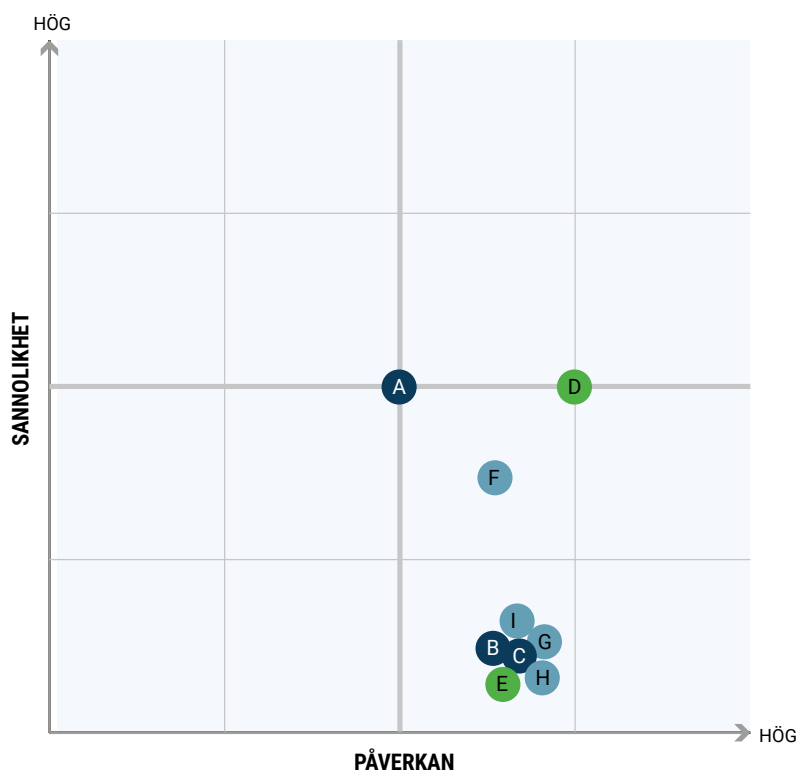
För K2A kan de väsentligaste riskerna – och möjligheterna – hänföras till tre områden:

- Verksamhet
- Omvärld
- Finansiering

ÖVERSIKT RISKANALYS

I diagrammet beskrivs K2A:s bedömning av hur stor sannolikheten är att en händelse ska inträffa samt hur stor påverkan den kan få på verksamheten. Riskens storlek anges av funktionen av dessa variabler.

- Verksamhet**
- A Nyproduktion av bostäder
 - B Hyresintäkter
 - C Drifts- och underhållskostnader
- Omvärld**
- D Fastigheternas marknadsvärde
 - E Skatter
- Finansiering**
- F Räntor
 - G Kredit
 - H Finansiering
 - I Likviditet



VERKSAMHET

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
NYPRODUKTION AV BOSTÄDER	K2A utvecklar och producerar hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning. Det är en förutsättning för bolagets fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Varje enskilt projekt påverkas av tillgång till nödvändig kompetens inom bygg, projektering och arkitektur, upphandling av entreprenader, marktillgång, upprättande av kalkyler och dokumentation.	K2A arbetar strukturerat med att tillföra ny mark i attraktiva lägen för nyproduktion av hyresbostäder. Detta sker bland annat genom aktiv bearbetning av kommuner och andra fastighetsägare i syfte att identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning. K2A har såväl egen kompetens som ett väl utvecklat nätverk av partners för tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion, förvaltning och upprättande av kalkyler samt dokumentation. När projekt startas har K2A hanterat de mest väsentliga riskerna genom säkerställd finansiering och genomförd upphandling av hus- och markentreprenad.
HYRESINTÄKTER	Hysesintäkterna kan påverkas av hyresgästernas betalningsförmåga, fastigheternas uthyrningsgrad samt möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den aktuella konjunkturutvecklingen, nyproduktion av bostäder, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad.	K2A fokuserar på orter med bostadsbrist. K2A:s fastigheters attraktiva läge och höga standard är faktorer som bidrar till stabila hyresintäkter och låg risk för vakanser, oavsett konjunkturläge. Hyror sätts inom ramen för gällande regelverk som bruksvärdeshyror, presumtionshyror eller nyproduktionshyror, de två första efter förhandling med Hyresgästföreningen.
DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	Kostnader som är taxebundna, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme, utgör de huvudsakliga driftskostnaderna. Värme är en stor kostnadspost, och kan variera kraftigt från år till år beroende på väderlek och energipris. Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bevara byggnadens standard.	K2A:s fastighetsbestånd består till övervägande delen av nyproducerade fastigheter. Övriga fastigheter är väl underhållna. K2A har förvaltningsplaner för varje fastighet, som skapar en god kostnadskontroll. Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska driftskostnader för värme och el, genom bland annat effektiva energiinvesteringar. För K2A:s pågående och planerade bostadsprojekt är energieffektivitet i fokus. K2A kan till viss del reglera driftskostnader i hyresavtal.

OMVÄRLD

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE	Fastigheternas värde är det som enskilt och på kort sikt kan ha störst påverkan på bolagets ekonomiska resultat, även om det inte medför någon direkt effekt på kassaflödet. Fastighetsvärdena påverkas bland annat av konjunktur och ränteläge.	K2A:s bostadsfastigheter och planerade/pågående bostadsprojekt är belägna på starka marknader med goda förutsättningar till långsiktigt positiv utveckling. På dessa marknader råder stor brist på hyresbostäder och generellt sett hög efterfrågan oavsett konjunkturläge. Samtliga K2A:s samhällsfastigheter är fullt uthyrda på långa avtal till stabila hyresgäster.
SKATTER	Förändringar i bolags- och fastighetsskatt kan påverka förutsättningarna för K2A:s verksamhet.	K2A följer kontinuerligt förändringar i rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning.

FINANSIERING

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
RÄNTOR	Räntekostnader är en betydande kostnadspost för K2A och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt K2A:s räntebindningsstrategi.	Som en del av riskspridningen använder sig bolaget av fasträntelån, ränteswappar eller räntetak. Därigenom kan K2A också på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens räntebindningstid. Vid utgången av år 2017 hade K2A inga ränteswappar eller räntetak men hade upptagit fasträntelån för att uppnå en lämplig räntebindning.
KREDIT	Kreditrisk är risken att K2A:s hyresgäster inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid upptagande av derivat samt vid erhållandet av lång- och kortsiktiga kreditavtal.	K2A genomför sedvanliga kreditprövningar innan nytt hyresavtal tecknas. K2A strävar efter att ha flera bankrelationer för att minska motpartsrisk och att bli beroende av enskilt kreditinstitut.
FINANSIERING	Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försvåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Finansieringsrisken innebär risken att K2A inte vid varje tillfälle har tillgång till erforderlig finansiering eller att finansiering kan erhållas på fördelaktiga villkor.	K2A för kontinuerligt diskussioner och samarbetar med banker och kreditinstitut i syfte att säkerställa den långsiktiga finansieringen och bolagets kapitalbehov. K2A har som princip att inte starta projekt utan att finansiering säkerställts på förhand. Vid färdigställande beslutas om ränte- och kapitalbindning för det aktuella lånet med övervägande om hur hela skuldportföljen påverkas. K2A strävar efter att ha relationer med flera långgivare. K2A kontrollerar och rapporterar kontinuerligt de finansiella utfästelser och krav som inkluderas i låneavtal.
LIKVIDITET	K2A måste ha tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, främst personalkostnader och driftskostnader samt betala investeringar och ränta och amortering av lån.	Betalning av investeringar inom ramen av projekt har säkerställts på förhand och byggkreditiv utnyttjas successivt i takt med färdigställandet. K2A har en god kontroll över sin tillgång till likviditet. Verksamheten är likviditetsmässigt förutsägbar men ställer krav på kontinuerligt uppdaterade likviditetsprognoser. K2A:s finanspolicy reglerar att K2A alltid skall ha tillgång till erforderliga likvida medel för att ha betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter.

Intervjun

CARIN SAMUELSSON

”Min favorit är klammerpistolen!”

– Jag trodde ingen ville ha mig, jag hade ju varit hemma så länge.

Efter att ha arbetat i hemmet, tagit hand om och uppfostrat sex pojkar sedan år 2000 – i 17 år – ville Carin Samuelsson i Gävle ha ett jobb igen.

– Pojkarna började ju bli stora och jag längtade efter ett jobb där jag hade arbetskamrater. Jag saknade den sociala biten väldigt mycket, säger Carin.

Efter så många år trodde hon att vägen till ett nytt jobb skulle gå via studier, hon gick därför en studieförberedande kurs med sikten inställt på vidare studier.

– Men så träffade jag representanter för Grännäs Trähus på en jobbmässa. Grännäs skulle öppna en ny fabrik här i Gävle och sökte personal. Vi fick bra kontakt, och jobbet lät mycket intressant, så jag skickade in mitt CV. Jag kände verkligen att det var ett jobb jag ville ha!

Carin blev kallad till intervju och fick efter ett tag beskedet att företaget ville anställa henne. Rekryteringsansvarig och blivande chef hade blivit imponerade av hennes personlighet, målmedvetenhet och energi.

Veckorna före jul 2017 gick hon och nio andra nyanställda en internutbildning på Grännäs Trähus i Valdemarsvik. Där fick de lära sig att montera lägenhetsvolymmer i trä, bland annat att bygga väggar.

– Vi var tre tjejer i gänget, jag tycker det är väldigt bra att blanda killar och tjejer. Vi hade också en blandad bakgrund, där fanns killar med snickar-, målar- eller elektrikererfarenhet, men också en tjej som jobbat som undersköterska.

Under utbildningen fick Carin stifta bekanskap med verktyg som



skruvdragare, klammerpistol och hammare.

– Det är ett påtagligt fysiskt jobb och det tycker jag om, även om man var helt slut efter ett utbildningspass i Valdemarsvik, säger Carin med ett leende.

– Kollegerna i Valdemarsvik var mycket förstående och hade tålamod med oss som var nya och utan tidigare erfarenhet, vilket naturligtvis kändes bra.

På frågan vilket verktyg hon gillar bäst svarar hon utan att tveka:

– Klammerpistolen!

I januari påbörjades produktionen i Gävlefabriken, och Carin fick börja tillämpa sina nya kunskaper.

Förutom nytt jobb och arbetskamrater kan hon glädja sig åt en liten bonus: hon har bara tre minuter till jobbet!

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

K2A:s organisation växer i takt med bolagets utveckling. Hösten 2017 etablerades en ny husfabrik i Gävle.

K2A är ett relativt ungt företag som på några år har växt från en handfull medarbetare till idag 65 anställda.

K2A sätter kunderna och affären i centrum, och har korta beslutsvägar för att underlätta affärsprocessen.

Affärsutveckling och Förvaltning utgör de primära funktionerna. K2A:s affärsmodell bygger på att anställda i företaget och externa kvalificerade partners, ofta med starka incitament, samverkar i utvecklingen av bolaget.

Affärsutveckling

Projektutveckling och transaktioner, inom funktionen Affärsutveckling, är väsentliga inslag i K2A:s verksamhet. Potentiella affärer utvärderas kontinuerligt avseende såväl förvaltningsfastigheter som mark med projektutvecklingsmöjligheter. Bolaget bedriver även kvalificerad produktutveckling för att utveckla yteffektiva

lägenhetsenheter som lämpar sig för rationell industriell produktion. Här är det en stor fördel att K2A har egna fabriker för lägenhetsproduktion. Det praktiska genomförandet av bolagets projekt utförs i delfunktionen Ny-, till- och ombyggnation. Projektledning utförs antingen internt eller externt genom upphandling.

Förvaltning

Funktionen Förvaltning ansvarar för den löpande förvaltningen av bolagets fastigheter. För K2A är lokal närvaro grunden för en väl fungerande fastighetsförvaltning. För en ekonomiskt effektiv förvaltning strävar K2A efter en förvaltningsvolym om 800–1 000 lägenheter på varje verksamhetsort.

Koncerngemensamma funktioner

Utöver Affärsutveckling och Förvaltning finns de koncerngemensamma funktionerna Ekono-

VÅRA KÄRNVÄRDEN

1. Kundfokus

För K2A står kunden/hyresgästen i centrum. Medarbetarna ska lyssna på hyresgästens behov och sträva efter att uppfylla eller överträffa dennes förväntningar.

2. Nytänkande

K2A har en platt, dynamisk organisation med medarbetare som kontinuerligt ser nya möjligheter till utveckling inom bolagets verksamhetsområden. Om förutsättningarna ändras kan bolaget och dess organisation snabbt anpassa sig.

3. Långsiktighet

K2A bygger ett fastighetsbestånd för långsiktig förvaltning. Bolaget eftersträvar därför långsiktiga, stabila relationer med samtliga intressenter, till exempel hyresgäster, externa partners, leverantörer, banker och aktieägare.

Varje medarbetare är viktig för K2A:s fortsatta utveckling. För att alla ska sträva åt samma håll har K2A formulerat värdeord som uttrycker och tydliggör grunden i den gemensamma företagskulturen.

mi/Finans och Kommunikation/IT, för bland annat frågor rörande finansiering, ekonomistyrning, resultatuppföljning och kommunikation till interna och externa intressenter.

Våra kärnvärden

K2A:s organisation och verksamhet växer kraftigt. Varje medarbetare är viktig för företagets utveckling och K2A:s kärnvärden – Kundfokus, Nyttänkande och Långsiktighet – är vägledande i deras arbete.

För K2A är kunden i fokus genom hela värdekedjan, från början där utvecklingen av K2A:s boendekoncept baserats på kundens behov, till den kundnära förvaltningen av lägenheterna. Kundundersökningar ger K2A en bra bild av hur bolaget uppfyller kundernas behov och förväntningar.

K2A är relativt ungt företag och att tänka nytt finns i bolagets DNA. Medarbetare uppmuntras att tänka i nya banor och att utnyttja ny teknik för bästa kvalitet i arbetet och effektivast möjliga förvaltning.

K2A strävar efter långsiktighet i alla relationer, till exempel med kunder, aktieägare, kommuner, banker, externa partners, leverantörer och medarbetare. Ett långt perspektiv ger stabilitet åt verksamheten.

Rekrytering

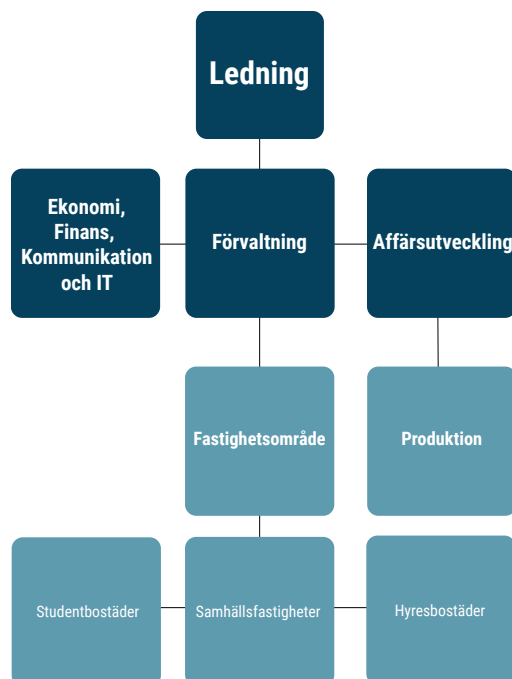
Vid nyrekrytering lägger K2A stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter. Den blivande medarbetaren ska känna sig hemma i bolagets miljö och företagskultur. K2A strävar efter en jämnare könsfördelning och har i produktionen på Grännäs Trähus anställt flera kvinnor under 2017.

K2A är ett i grunden entreprenöriellt bolag som präglas av högt tempo och snabba beslutsprocesser. Att rekrytera rätt personer till denna miljö är en förutsättning för fortsatt framgångsrik utveckling av bolaget.

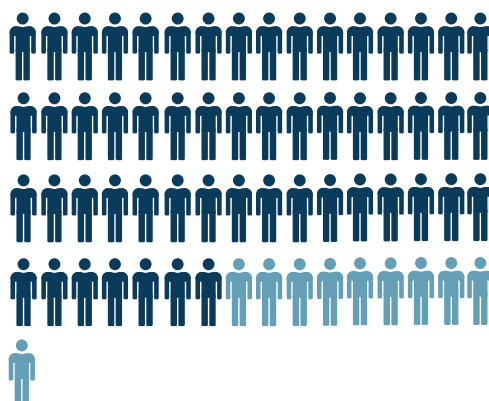
Utvecklingen går snabbt inom olika områden och för K2A är det av största vikt att medarbetarnas kompetens motsvarar arbetets krav och utmaningar på marknaden. Medarbetarsamtal genomförs varje år för uppföljning av

uppsatta mål och för att stödja kompetensutvecklingen.

ORGANISATIONSSTRUKTUR



ANTAL HELTIDSANSTÄLLDA



K2A har 65 heltidsanställda varav 10 tjänstemän. 8 av de anställda är kvinnor.

- Tjänstemän
- Övriga heltidsanställda

AKTIEN OCH ÄGARNA

K2A:s preferensaktie är upptagen till handel på Nasdaq First North, segmentet Premier, sedan den 2 april 2015 under kortnamnet K2A PREF. Antalet utestående preferensaktier uppgår till 1 100 000 och antalet preferensaktieägare till cirka 2 600.

Utöver preferensaktierna finns i bolaget totalt 2 321 440 stamaktier som inte är marknadsnoterade, fördelade på 1 722 952 stamaktier av serie A (10 röster per aktie), 45 000 stamaktier av serie B (1 röst per aktie) och 598 488 stamaktier av serie D (1 röst per aktie). Stamaktierna av serie A och D ägs av sex personer, vars samlade ägande motsvarar cirka 68 procent av aktierna och cirka 94 procent av rösterna i bolaget. Samtliga stamaktier av serie B ägs av K2A Admin AB, ett till K2A helägt dotterbolag, och styrelsen kommer att föreslå att samtliga stamaktier av serie B skall inlösas vid årsstämman 2018, vilket tidigare meddelats.

Preferensaktiens utveckling

Senast betalt för K2A PREF vid stängning på årets sista handelsdag den 29 december 2017 var 278,00 kr, motsvarande ett samlat värde på samtliga utestående preferensaktier om 306 Mkr. Preferensaktiens utveckling under året var positiv, med en uppgång om 6,9 procent. Under

året omsattes totalt 519 094 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 47 procent.

Utdelning

Enligt K2A:s bolagsordning ska preferensaktierna ha företrädesrätt till utdelning, som ska uppgå till 20,00 kronor per preferensaktie och år, under förutsättning att årsstämman fattar beslut om utdelning. För räkenskapsåret 2017 föreslår styrelsen att årsstämman 2018 beslutar om utdelning med 20,00 kronor per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie.

Styrelsen föreslår även att årsstämman beslutar om en värdeöverföring till stamaktieägare med totalt 46 428 preferensaktier. Värdeöverföring sker genom en fondemission till stamaktieägare, varvid femtio (50) stamaktier på avstämningsdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie. Värdeöverföringen påverkar inte bolagets likvida medel.

K2A PREF KURSUTVECKLING OCH OMSÄTTA AKTIER 2 APRIL 2015–31 DECEMBER 2017



Certified Adviser

Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en certified Adviser

som övervakar att bolaget följer handelsplatsens regelverk. Avanza Bank är Certified Adviser för K2A.

HANDELN MED K2A PREF PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER

	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	2 068	1 586
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,6	0,4

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2017-12-31

	STAM-AKTIER A	STAM-AKTIER D	TOTALT ANTAL STAMAKTIER ³	PREFERENS-AKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Johan Knaust ²	509 000	598 488	1 107 488	1 000	32,0	30,0
Johan Thorell ²	321 600		321 600	6 635	9,5	17,0
Johan Ljungberg ²	321 600		321 600	1 000	9,3	17,0
Claes-Henrik Julander ²	290 240		290 240	6 050	8,5	15,3
Christer Andersson ²	178 912		178 912	4 000	5,3	9,5
Ludwig Holmgren	101 600		101 600		2,9	5,4
Övriga				1 081 315	32,5	5,9
	1 722 952	598 488	2 321 440	1 100 000	100,0	100,0

1) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget.

2) Via bolag.

3) Samtliga 45 000 stamaktier av serie B ägs av K2A Admin AB, ett till K2A helägt dotterbolag, och styrelsen kommer att föreslå att samtliga stamaktier av serie B skall inlösas vid årsstämman 2018, vilket tidigare meddelats. Av den anledningen inkluderas inte stamaktier av serie B i tabellen.

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2017-12-31

	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Avanza Pension	106 304	3,1	0,4
Danica Pension	85 886	2,5	0,3
Allba Holding	41 000	1,2	0,2
Crafoordska Stiftelsen	37 000	1,1	0,2
Nordnet Pensionsförsäkring	30 532	0,9	0,1
Karl Bjerkes Stipendiefond	24 063	0,7	0,1
East Capital SEBLUX	22 000	0,6	0,1
RBC	20 000	0,6	0,1
UBS Switzerland	20 000	0,6	0,1
Banque Internationale A Lux	17 915	0,5	0,1
Övriga	695 300	20,1	2,8
	1 100 000	31,9	4,5

1) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr 556943-7600

Styrelsen och verkställande direktören för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) (K2A) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017.

VERKSAMHETEN

K2A är ett svenskt fastighetsbolag som grundades 2013 med ambitionen att i egen regi producera hyresrätter med låg rörelserisk, för långsiktigt ägande och förvaltning. Bolagets affärsidé innefattar också förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter med låg rörelse- och/eller motpartsrisk, huvudsakligen samhällsfastigheter. Sedan april 2015 är bolagets preferensaktie upptagen till handel på Nasdaq First North Premier, Stockholm.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under årets första kvartal vann K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus Gävle kommuns markanvisningstävling om att bygga 420 hyres- och studentbostäder i Kungsbäck, i anslutning till Gävle Högskola. Under andra kvartalet förvärvade Svenska Studenthus 306 studentbostäder i anslutning till Örebro Universitet. Samtidigt tecknades markanvisningsavtal med Örebro kommun avseende uppförande av 200–300 lägenheter. I juli tecknade K2A avtal om att förvärva bostadsbyggrätter motsvarande cirka 350 lägenheter i Västerhaninge Centrum av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Samma månad förvärvade K2A ett bolag som gav möjlighet att teckna avtal om markanvisning avseende uppförande av 150 hyresbostäder i Arenastaden i Växjö.

I september beslutade Stockholms stad att anvisa mark till Svenska Studenthus för uppförande av cirka 176 student- och forskarbostäder samt en förskola i Slakthusområdet nära Globen i Stockholm. Senare samma månad utsågs K2A av det kommunala bostadsbolaget Gävlegårdarna att få möjlighet att förvärva mark för utveckling av cirka 120 hyresbostäder i utvecklingsområdet Godisfabriken i Gävle. I slutet av september ingick Grännäs Trähus, ett bolag inom K2A-koncernen, ett hyresavtal för en industrilokal utanför Gävle med avsikten att där starta en ny produktionsanläggning.

Vid en extra bolagsstämma den 9 oktober fattades bland annat beslut om att anta en ny bolagsordning där ett nytt aktieslag, stamaktier av serie D, införs. I december

meddelade K2A att samarbete inletts med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB om att utveckla ett äldreboende i Falun. K2A förvärvade resterande andel om 25 procent i de pågående projekten Havsmannen 1 i Västerås och Glidplanet 5 i Örebro. Efter förvärvet äger K2A 100 procent av de båda projekten. I slutet av december erhöll K2A licens för att bygga Svanenmärkta hus.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

K2A:s verksamhet kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. K2A försöker kontinuerligt att skapa sig en bild över risker och osäkerhetsfaktorer samt hur K2A på mest lämpliga sätt hanterar dessa. För K2A kan de väsentligaste riskerna hänföras till tre områden: Verksamhet, Omvärld och Finansiering.

Verksamhet

Nyproduktion av bostäder

Varje enskilt projekt påverkas av tillgång till nödvändig kompetens inom bygg, projektering och arkitektur, upphandling av entreprenader, marktillgång, upprättande av kalkyler och dokumentation etc. K2A har ett väl utvecklat nätverk för tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion, förvaltning och upprättande av kalkyler samt dokumentation. När projekt startas så har K2A hanterat de mest väsentliga riskerna genom säkerställd finansiering och genomförd upphandling av hus- och markentreprenad. K2A arbetar strukturerat med att tillföra ny mark i attraktiva lägen, bland annat genom aktiv bearbetning av kommuner, campusägare och andra fastighetsägare.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna kan påverkas av hyresgästernas betalningsförmåga, fastigheternas uthyrningsgrad samt möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. K2A har valt att verka på tillväxtmarknader med generellt sett stor efterfrågan på hyresrätter och K2A:s fastigheters attraktiva läge på respektive ort samt lägenheternas höga standard är faktorer som bidrar till stabila hyresintäkter och låg risk för vakanser.

Drifts- och underhållskostnader

Kostnader som är taxebundna, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme, utgör de huvudsakliga driftskostnaderna. K2A:s fastighetsbestånd består till

övervägande delen av nyare fastigheter. Övriga fastigheter är väl underhållna. K2A arbetar kontinuerligt med att minska driftskostnader genom bland annat effektiva energinvesteringar. För K2A:s bostadsprojekt är energi-effektivitet i fokus.

Omvärld

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas värde är det som enskilt och på kort sikt kan ha störst påverkan på bolagets ekonomiska resultat. K2A:s bostäder och projekt är belägna på starka marknader med hög efterfrågan på hyresbostäder oavsett konjunkturläge och goda förutsättningar till långsiktigt positiv utveckling.

Skatter

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt kan påverka förutsättningarna för K2A:s verksamhet och bolaget följer kontinuerligt förändringar i rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning.

Finansiering

Räntor

Räntekostnader för skulder är en betydande kostnadspost för K2A och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassaflöde. Som en del av risk-spridningen kan K2A använda fasträntelån, ränteswappar eller räntetak för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens räntebindningstid. Vid utgången av år 2017 hade K2A inga ränteswappar eller räntetak men hade upptagit fasträntelån för att uppnå en lämplig räntebidning.

Kredit

Kreditrisk är risken att K2A:s hyresgäster inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknandet av ränteswapavtal och räntetak samt vid erhållandet av lång- och kortsiktiga kreditavtal. K2A genomför sedvanliga kreditprövningar innan nytt hyresavtal tecknas.

Finansiering

K2A för kontinuerligt diskussioner och samarbetar med banker och kreditinstitut i syfte att säkerställa den långsiktiga finansieringen och bolagets kapitalbehov. K2A har som princip att inte starta projekt utan att finansiering säkerställts på förhand. Vid utgången av år 2017 så hade K2A tillgång till utnyttjade byggkreditiv om 253 Mkr. Efter att projekt färdigställts så omvandlas byggkreditiv till en långfristig finansiering och i samband med detta så beslutar K2A om ränte- och kapitalbidning för det aktuella lånet med övervägande om hur hela skuldportföljen påverkas. K2A strävar efter att ha relationer med flera långivare. K2A kontrollerar och rapporterar kontinuerligt de finansiella utfästelser och krav som inkluderas i låneavtal.

Likviditet

K2A måste ha tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, främst personal- och

driftskostnader, samt betala investeringar, ränta och amortering av lån. Betalning av investeringar inom ramen av projekt har säkerställts på förhand och byggkreditiv utnyttjas successivt i takt med färdigställandet. K2A har en god kontroll över sin tillgång till likviditet, verksamheten är likviditetsmässigt förutsägbar men ställer krav på kontinuerligt uppdaterade likviditetsprognoser. K2A:s finanspolicy reglerar att K2A alltid skall ha tillgång till erforderliga likvida medel för att ha betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter.

Hållbarhetsupplysning

K2A har ett hållbarhetsperspektiv på bolagets utveckling och har från och med 2018 licens för att bygga Svanenmärkta hus. Bostäderna är byggda huvudsakligen i trä, ett förnybart material som även gör det möjligt att tillverka lägenheterna i en resurs- och energieffektiv process i en kontrollerad industriell miljö.

K2A har ett långsiktigt perspektiv på verksamheten då bolaget utvecklar bostäder för egen förvaltning, inte för att säljas. Långsiktigt ägande, och värdeskapande, förutsätter vidare en hållbar utveckling av omgivningen.

Hållbarhet och värdeskapande går hand i hand. K2A förhåller sig till hållbar utveckling i tre dimensioner – ekonomisk, ekologisk och social – som är tätt sammanlänkade. K2A:s verksamhet ska bidra till en långsiktigt hållbar utveckling för vårt samhälle. Detta sker genom en lönsam affärsmodell, en ansvarsfull syn på omvärlden och bolagets påverkan på den, samt en medvetenhet om betydelsen av en god och hälsosam boendemiljö.

K2A utvecklar energieffektiva hus, med låg energiförbrukning, vilket bekräftats genom miljöcertifieringen från Miljömärkning Sverige/Svanen. K2A väljer alltid grön el och i så stor utsträckning som möjligt grön fjärrvärme. K2A kommer att lansera en egen bilpool med elbilar under 2018. Detta innebär miljövinster både genom att bilarna är elbilar och att flera hushåll delar på färre antal bilar.

K2A bygger och förvaltar hyresrätter för en bred kundgrupp. Bolaget fokuserar på mindre men yteffektiva lägenheter, vilket medför en lägre månadskostnad. En rimlig hyra som många har råd med fyller en viktig funktion i samhället.

K2A har ambitionen att utveckla ett tydligt engagemang i de lokalsamhällen där bolaget har bostäder. Ett exempel är de räknestugor som öppnats i K2A:s lokaler i studentboendena i Umeå och Örebro, där grundskole- och gymnasieungdomar ska erbjudas gratis läxhjälp i matematik. Räknestugorna är ett samarbete mellan K2A och den ideella föreningen Mattecentrum.

Vid utgången av år 2017 var 65 personer anställda i koncernen, varav 52 vid Grännäs Trähus. Av de anställda var 8 kvinnor. 10 av de anställda hänförs till kategorin tjänstemän.

Grännäs Trähus etablerade hösten 2017 en ny fabrik i Gävle. Fabriken är den största privata etableringen i Gävle kommun på 5 år. Samtliga anställda i Gävle har genomgått kompetensutveckling med fokus på resurseffektiv trähusproduktion.

RESULTAT

Koncernens omsättning uppgick till 84,4 Mkr (49,3 Mkr) med ett totalresultat före skatt om 286,4 Mkr (99,1 Mkr), varav realiserade värdeförändringar på fastigheter 270,1 Mkr (88,9 Mkr), varav 105,3 Mkr (0,0 Mkr) var hänförligt till markanvisningar och projekt med byggrätter/framtida byggrätter. Förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick till 16,4 Mkr (10,1 Mkr). Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under de närmaste åren kommer flertalet av pågående bostadsprojekt att slutföras och övergå i förvaltning. Moderbolagets omsättning uppgick till 10,3 Mkr (8,7 Mkr) med ett resultat före skatt om 5,7 Mkr (74,5 Mkr).

INVESTERINGAR

Koncernens investeringar/förvärv av förvaltningsfastigheter uppgick till 652,1 Mkr (542,0 Mkr). Koncernen har även investerat 34,6 Mkr (1,6 Mkr) i andra materiella anläggningstillgångar samt 1,6 Mkr (0,3 Mkr) i immateriella anläggningstillgångar. Moderbolagets nettoinvesteringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 1,8 Mkr (0,3 Mkr) och i immateriella och finansiella anläggningstillgångar till 1,6 Mkr (0,3 Mkr), tillsammans 3,4 Mkr (0,6 Mkr).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter delas in i två grupper: Förvaltningsobjekt och Pågående projekt.

Förvaltningsobjekt (se även not 12)

Gävle

Idag äger och förvaltar K2A studentbostäder i Olsbacka (ombyggd/renoverad 2015–2016) och Kungsbäck (färdigställd 2015), med 200 respektive 95 lägenheter. Samtliga 295 studentbostäder, som är belägna i attraktiva lägen på Campus Gävle Högskola, är uthyrda.

Haninge

I Vega Park, som ligger i stadsdelen Vega i Haninge, utvecklar K2A totalt 485 hyresbostäder. K2A utvecklar sitt område i Vega Park i tre etapper. Första etappen om 123 lägenheter färdigställdes 2016 och är fullt uthyrd. Andra etappen, med totalt 185 hyresbostäder är i sitt slutskede och 133 bostäder färdigställdes under fjärde kvartalet 2017 och är uthyrda men ej inflyttade.

Hässleholm

I Tyringe, Hässleholms kommun, äger K2A vårdboende med fyra fastigheter om totalt 44 lägenheter. Fastigheterna hyrs på ett gemensamt avtal med Humana-koncernen.

Kiruna

I Kiruna äger och förvaltar K2A såväl samhällsfastigheter (Rymdcampus) som studentbostäder (Jägarskolan). I Rymdcampus, med totalt 8 038 kvm uthyrbar

yta, huvudsakligen kontor/utbildning, är Institutet för Rymdfysik största hyresgäst. Jägarskolan, som är belägen i anslutning till ortens nya centrum, omfattar 72 studentlägenheter som färdigställdes under 2017.

Partille

I Sävedalen, Partille kommun, äger K2A en fastighet för LSS-boende med sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Fastigheten hyrs i sin helhet av Attendo-koncernen.

Stockholm

Den under 2017 färdigställda Kopiepenan 1 i Vällingby, Stockholms stad, omfattar 54 studentlägenheter fördelade på tre byggnader och ett gruppboende med sex lägenheter.

Umeå

Fastigheten Roten 1 i Umeå är belägen i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet. Totalt omfattar fastigheten 277 studentbostäder, fördelade på tre byggnader, som färdigställdes under 2017.

Uppsala

I Lindbacken, Uppsala, äger K2A två fastigheter med sammanlagt tio lägenheter för LSS-boende. Fastigheterna hyrs i sin helhet av Attendo-koncernen.

Örebro

I Örebro har K2A under 2017 färdigställt ett bostadsprojekt, Oregonon 1 (285 studentbostäder), och förvärvat fastigheten Bottenhavet 21 (306 studentbostäder). Fastigheterna är belägna i anslutning till Örebro Universitet.

Pågående projekt (se även not 12)

Enköping

I Enköping bygger K2A 80 hyresbostäder på fastigheten Gånsta 2:3 i området Husberg. Inflyttning beräknas ske första kvartalet 2019. Genom förvärv har K2A tillföräkrats planlagd mark (Bredsand 1:282) i Enköping för uppförande av en förskola inom Bredsandsskogen.

Gävle

K2A har fått möjlighet att förvärva mark för uppförande av cirka 120 hyresbostäder inom utvecklingsområdet Godisfabriken, där den före detta Läkerolfabriken är belägen. Projektet bedöms starta under 2018.

K2A vann under 2017 Gävle kommuns markanvisningstävling om att bygga 421 hyres- och studentbostäder på Kungsbäck 2:10. Projektstart bedöms ske under 2019.

Haninge

I Vega Park etapp 2 med totalt 185 lägenheter är 133 färdigställda och uthyrda under fjärde kvartalet 2017. Resterande 52 lägenheter i etapp 2 färdigställs under första halvåret 2018. Etapp 3 med totalt 177 lägenheter byggstartades under fjärde kvartalet 2017 och bedöms färdigställas under andra kvartalet 2019.

K2A har förvärvat byggrätter motsvarande cirka 350 lägenheter i Västerhaninge Centrum, i direkt anslutning

till pendeltågsstationen. Tillträde och projektstart bedöms ske under 2019.

Karlstad

Projekt Sommarro 1:3 i Karlstad, i anslutning till Campus Karlstads Universitet, omfattar 120 hyresrätter. Projektstart beräknas till 2019.

Kiruna

K2A har av Kiruna kommun utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kirunas nya centrum. Kvarteret, med sammanlagt 165 bostäder, kommer att inrymma hyresbostäder, ett hotell/lägenhetshotell, ett gruppboende och en förskola. Projektet bedöms kunna inledas under 2019.

Lund

K2A uppför 120 studentbostäder på fastigheten Parasollet 1 i den nya stadsdelen Brunnsberg i Lund, i nära anslutning till Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS och MAX IV. Bostäderna bedöms vara färdigställda första kvartalet 2019.

Stockholm

Slakthusområdet nära Globen i Stockholm ska omvandlas från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Stockholms stad har anvisat mark till K2A för uppförande av cirka 176 student- och forskarbostäder samt en förskola. Byggstart bedöms ske tidigast 2020.

Sundsvall

K2A har förvärvat del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. K2A kommer att uppföra 183 studentlägenheter i det attraktiva läget vid Storgatan och Selångersån, på gångavstånd från universitetet. Byggstart beräknas till 2018.

K2A har ingått markanvisningsavtal med Sundsvalls kommun om att uppföra 300 studentlägenheter på fastigheten Förrådet i centrala Sundsvall. Byggstart beräknas till 2019.

Västerås

K2A uppför 110 hyresbostäder samt ett gruppboende med 6 bostäder i attraktiva Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Projektet Havsmannen 1 beräknas vara färdigställt första kvartalet 2019.

Växjö

K2A har erhållit markanvisning i Växjö för att utveckla cirka 200 studentbostäder. Projekt Hortonomen 1, som är beläget i anslutning till Campus Växjö Universitet, beräknas påbörjas under 2018.

K2A har genom bolagsförvärv fått möjlighet att teckna avtal om markanvisning i Arenastaden i Växjö, motsvarande cirka 150 hyresbostäder.

Örebro

K2A utvecklar på fastigheten Glidplanet 5, en del av Södra Ladugårdsängen i Örebro, 88 hyresbostäder och inflyttning beräknas ske första kvartalet 2018.

K2A bygger även ytterligare 21 studentbostäder, utöver de 285 som redan är uppförda, på fastigheten Oregon 1. Tillbyggnationen av de 21 nya studentbostäderna bedöms vara färdigställda första kvartalet 2018.

FINANSIERING

Koncernens räntebärande skulder uppgår per balansdagen till 1 457,8 Mkr (835,6 Mkr). De räntebärande skulderna har ökat med 622,2 Mkr, främst till följd av att byggkreditiv utnyttjats för att finansiera pågående projekt. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 17 månader (7) och den genomsnittliga låneräntan (inklusive byggkreditiv) är 2,44 procent (2,10).

BOLAGSSTYRNING

Årsstämma

Årsstämman är det högsta beslutande organet enligt aktiebolagslagen. Årsstämman utser styrelse och revisor, samt fattar beslut om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapital.

Vid årsstämman den 10 maj 2017 omvaldes styrelseledamöterna Johan Thorell, Johan Knaust, Christer Andersson och Claes-Henrik Julander. Till nya ledamöter valdes Ludwig Holmgren, Johan Ljungberg och Sten Gejrot. Till styrelsens ordförande valdes Johan Thorell.

Vid den extra bolagsstämman den 10 oktober 2017 beslutades om att anta en ny bolagsordning innebärande bland annat att ett nytt aktieslag, stamaktier av serie D, vilka berättigar till en röst, införs. Christer Andersson lämnade styrelsen i samband med stämman. Styrelsen består därefter av sex ledamöter.

Styrelse

Antalet ledamöter ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst tre och högst sju ledamöter. Under året har avhållits 10 protokollförda möten. Riktlinjer för och ersättning till ledande befattningshavare framgår av not 4.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	287 885 096
Balanserade vinstmedel	34 170 015
Årets resultat	4 272 981
Summa	326 328 092

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

- att kontant till stamaktieägare utdela 0 kr per aktie (totalt 2 321 440 aktier)	-
- att kontant till preferensaktieägare utdela 20,00 kr per befintlig preferensaktie (totalt 1 100 000 aktier)	-22 000 000
- att kontant till preferensaktieägare utdela 20,00 kr per föreslagen fondemitterad preferensaktie (totalt 46 428 aktier)	-928 560
Summa	-22 928 560

i ny räkning balanseras 303 399 532

Utbetalning av utdelning till innehavare av preferensaktier skall ske vid fyra tillfällen med 5 kr vid varje utbetalningstillfälle.

Vidare föreslås en värdeöverföring till stamaktieägare med totalt 46 428 preferensaktier. Värdeöverföring sker genom en fondemission till stamaktieägare med utgivande av preferensaktier, varvid femtio (50) stamaktier på avstämningsdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie.

Den sammanlagda värdeöverföringen till aktieägarna inryms inom den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 10 vid årsstämman skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 12 000 000 kronor att kunna delas ut.

Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelserna i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Styrelsens bedömning är att storleken på den föreslagna utdelningen utgör en betryggande avvägning mellan koncernens kapitalstruktur och framtida tillväxtpotentialer. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och kan därmed försvaras med hänsyn tagen till aktiebolagslagens så kallade försiktighetsregel (17 kap 3 § aktiebolagslagen 2005:551).

Styrelsen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB
(publ)

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Hysesintäkter	3	84 412	49 279
Fastighetskostnader	3,6	-31 887	-16 612
Driftsöverskott		52 525	32 667
Centraladministration	3,4,5	-17 242	-14 527
Räntenetto	7	-18 931	-7 998
Förvaltningsresultat		16 352	10 142
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	270 056	88 944
Resultat före skatt		286 408	99 086
Aktuell skatt	8	-505	-5 464
Uppskjuten skatt	8	-65 961	-13 374
Årets resultat		219 942	80 248
Resultat per aktie			
Moderbolagets aktieägares resultat efter skatt, tkr		170 723	80 761
Justering för utdelning till innehavare av preferensaktier, tkr		-22 000	-16 000
Resultat efter skatt hänförligt till stamaktieägare, tkr		148 723	64 761
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		2 321 440	2 321 440
Totalt antal utestående stamaktier per balansdagen, st		2 321 440	2 321 440
Resultat efter skatt per stamaktie (före utspädning), kr	9	64,06	27,90
Resultat efter skatt per stamaktie (efter utspädning), kr	9	64,06	27,90
Koncernens rapport över totalresultatet			
Årets resultat enligt resultaträkningen		219 942	80 248
Summa totalresultat		219 942	80 248
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		170 723	80 761
Innehav utan bestämmande inflytande		49 219	-513
Totalresultat		219 942	80 248

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TKR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	11	2 622	1 580
Summa immateriella anläggningstillgångar		2 622	1 580
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	2 350 500	1 428 383
Rörelsefastigheter	14	6 298	6 536
Inventarier	15	9 527	1 928
Summa materiella anläggningstillgångar		2 366 325	1 436 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i gemensamt styrda bolag	17	25	-
Andelar i andra bolag	18	26 200	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 225	-
Summa anläggningstillgångar		2 395 172	1 438 427
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten	19	12 584	1 482
Kundfordringar	20	291	636
Skattefordringar		712	-
Övriga fordringar	21	5 003	3 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 774	2 396
Likvida medel		86 579	104 445
Summa omsättningstillgångar		109 943	112 243
SUMMA TILLGÅNGAR		2 505 115	1 550 670
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	21 665	21 384
Övrigt tillskjutet kapital		287 885	277 816
Balanserad vinst		202 226	142 404
Årets resultat		170 723	80 761
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		682 499	522 365
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		101 303	55 317
Totalt eget kapital		783 802	577 682
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	135 850	69 889
Långfristiga räntebärande skulder	24	1 328 100	831 016
Summa långfristiga skulder		1 463 950	900 905
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	24	129 310	4 621
Leverantörsskulder		43 623	43 677
Aktuella skatteskulder		6 993	5 223
Övriga skulder		50 028	5 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	27 409	13 325
Summa kortfristiga skulder		257 363	72 083
Summa skulder		1 721 313	972 988
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 505 115	1 550 670

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERAD VINST	INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE	SUMMA
Ingående eget kapital 2016-01-01	18 884	175 986	172 365	22 444	389 679
Årets resultat			80 761	-513	80 248
Övrigt totalresultat			-	-	-
Summa totalresultat			80 761	-513	80 248
Omräkningsdifferens			223	-	223
Utdelning			-16 000	-	-16 000
Förändring			-14 184	14 184	-
Förvärv			-	-17 360	-17 360
Emissioner	2 500	101 830	-	35 562	140 892
Summa transaktioner med bolagets ägare	2 500	101 830	-29 961	33 386	107 755
Utgående eget kapital 2016-12-31	21 384	277 816	223 165	55 317	577 682
Ingående eget kapital 2017-01-01	21 384	277 816	223 165	55 317	577 682
Årets resultat			170 723	49 219	219 942
Övrigt totalresultat			-	-	-
Summa totalresultat			170 723	49 219	219 942
Utdelning beslutad 2016			-5 500	-	-5 500
Utdelning beslutad 2017			-22 000	-2 190	-24 190
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande			16 911	-24 216	-7 305
Emissioner	281	10 069	-	23 173	33 523
Eliminering emission*			-10 350	-	-10 350
Summa transaktioner med bolagets ägare	281	10 069	-20 939	-3 233	-13 822
Utgående eget kapital 2017-12-31	21 665	287 885	372 949	101 303	783 802

* Riktad nyemission till ett dotterbolag vilket har eliminerats.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TKR	NOT	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		16 352	10 142
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	1 649	827
Betald skatt		-	-5 464
Förändring av pågående arbeten		-11 102	-616
Förändringar rörelsefordringar		-4 464	-5 254
Förändringar rörelseskulder		18 650	29 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 085	28 715
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	12	-518 850	-541 968
Förvärv av förvaltningsfastigheter	29	-128 221	-
Investering i licenser	11	-1 628	-298
Investering i rörelsefastighet	14	-	-1 160
Investeringar i inventarier	15	-8 387	-456
Investeringar i gemensamt styrda bolag	17	-25	-
Investeringar i bostadsrättsförening	18	-26 200	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-683 311	-543 882
Finansieringsverksamheten			
Emissioner		-	140 892
Upptagna lån	24	680 090	481 955
Amortering av derivat		-	-1 824
Amortering av lån	24	-11 540	-64 481
Förvärv av minoritetsandel		-	-17 360
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		-2 190	-
Utdelning, preferensaktier		-22 000	-16 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		644 360	523 182
Årets kassaflöde		-17 866	8 015
Likvida medel vid årets början		104 445	96 430
Likvida medel vid årets slut		86 579	104 445

Se Not 24 för Likvidpåverkan förändring finansiella skulder.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TKR	NOT	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		10 287	8 716
Summa rörelsens intäkter		10 287	8 716
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	4	-11 737	-6 934
Övriga externa kostnader	5	-17 116	-9 364
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	11	-422	-383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	-217	-153
Summa rörelsens kostnader		-29 492	-16 834
Rörelseresultat		-19 205	-8 118
Resultat från finansiella investeringar			
Anticiperad aktieutdelning		-23	73 637
Resultat från försäljning dotterbolag		-490	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 678	9 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-255	-279
Summa resultat från finansiella investeringar		24 910	82 598
Bokslutsdisposition			
Lämnade koncernbidrag		-6 423	-
Erhållna koncernbidrag		-	25 563
Summa bokslutsdisposition		-6 423	25 563
Resultat före skatt		-718	100 043
Skatt			
Inkomstskatt	8	-19	-5 494
Summa skatter		-19	-5 494
Årets resultat		-737	94 549
Moderbolagets rapport över totalresultatet			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-737	94 549
Summa totalresultat		-737	94 549

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TKR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Licenser	11	2 554	1 477
Summa immateriella tillgångar		2 554	1 477
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	2 244	640
Summa materiella anläggningstillgångar		2 244	640
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	30 050	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 050	50
Summa anläggningstillgångar		34 848	2 167
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		787	147
Fordringar hos koncernföretag	27	382 919	409 624
Övriga fordringar	21	61	2 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	560	420
Summa kortfristiga fordringar		384 327	412 811
Kassa och bank		28 865	48 268
Summa omsättningstillgångar		413 192	461 079
SUMMA TILLGÅNGAR		448 040	463 246
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	23	21 665	21 384
Summa bundet eget kapital		21 665	21 284
Fritt eget kapital			
Överkursfond		287 885	277 816
Balanserad vinst		39 180	-27 869
Årets resultat		-737	94 549
Summa fritt eget kapital		326 328	344 496
Summa eget kapital		347 993	365 880
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 661	1 128
Skulder till koncernföretag	27	66 184	78 428
Skatteskulder		5 591	5 362
Övriga skulder		14 331	3 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	9 280	8 615
Summa kortfristiga skulder		100 047	97 366
Summa skulder		100 047	97 366
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		448 040	463 246

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

TKR	TOTALT EGET KAPITAL		BALANSERAD VINST	ÅRETS RESULTAT	TOTALT
	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND			
INGÅENDE EGET KAPITAL 2016-01-01	18 884	175 986	-13 881	2 012	183 001
Årets resultat				94 549	94 549
Övrigt totalresultat				-	-
Summa totalresultat				94 549	94 549
Årets disposition			2 012	-2 012	-
Utdelning			-16 000		-16 000
Nyemission	2 500	101 830			104 330
Summa transaktioner med bolagets ägare	2 500	101 830	-13 988	-2 012	88 330
Utgående eget kapital 2016-12-31	21 384	277 816	-27 869	94 549	365 880
Ingående eget kapital 2017-01-01	21 384	277 816	-27 869	94 549	365 880
Årets resultat				-737	-737
Övrigt totalresultat				-	-
Summa totalresultat				-737	-737
Årets disposition			94 549	-94 549	-
Utdelning beslutad 2016			-5 500		-5 500
Utdelning beslutad 2017			-22 000		-22 000
Nyemission	281	10 069			10 350
Summa transaktioner med bolagets ägare	281	10 069	67 049	-94 549	-17 150
Utgående eget kapital 2017-12-31	21 665	287 885	39 180	-737	347 993

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TKR	NOT	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 705	74 480
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	1 152	-73 101
Förändringar rörelsefordringar	27	-74 965	-170 095
Förändringar rörelseskulder	27	-35 373	60 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-103 481	-108 059
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningsskostnader	11	-1 628	-332
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	15	-1 821	-299
Amortering av fordringar		-	34 000
Erhållna utdelningar		73 614	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		70 165	33 369
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		25 563	-
Lämnade koncernbidrag		-	-4 548
Utdelning, preferensaktier		-22 000	-16 000
Nyemission		10 350	104 330
Amortering av lån		-	-16 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 913	67 782
Årets kassaflöde		-19 403	-6 908
Likvida medel vid årets början		48 268	55 176
Likvida medel vid årets slut		28 865	48 268

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr. 556943-7600 (K2A), är ett svenskt aktieföretag med säte i Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter i Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 mars 2018. Koncernens resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 25 april 2018.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för redovisningen

Årsredovisning är upprättad enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall annat följer av bestämmelserna i ÅRL eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets och koncernens funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental.

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 värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

Klassificering

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

Ändrade redovisningsprinciper

I allt väsentligt är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med årsredovisningen 2016.

- IFRS 9 Finansiella instrument, ersätter IAS 39 från och med 2018. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder samt säkringsredovisning. Bedöms inte ha någon materiell inverkan på K2A.
- IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal, varför IFRS 15 endast blir tillämplig på försäljning av förvaltningstjänster och media. Effekterna på koncernens redovisning när IFRS 15 börjar tillämpas utgörs i allt väsentligt av en uppdelning av intäkter på hyresintäkter och övriga intäkter. IFRS 15 medför vidare utökade upplysningskrav avseende intäkter.
- IFRS 16 Leasing. I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard, IFRS 16 "Leases", som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för leasing på maximalt 12 månader samt leasing av mindre värde, ska redovisas som en skuld och tillgång i balansräkningen. Redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten. K2A planerar inte att förtidstillämpa IFRS 16. Det går i dagsläget inte att kvantifiera effekterna av införandet av IFRS 16 men den nya leasingstandard kommer inte att få betydande effekt då koncernen har operationella leasingavtal avseende främst "tomträtter". För omfattning av storleken på koncernens leasingåtaganden se Not 6. Den detaljerade utvärderingen av effekterna av IFRS 16 kommer att fortsätta under 2018.
- Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden som hittills antagits av IASB bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget K2A. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigade aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterbolag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterbolagets finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

(Not 2, forts.)

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de eventuella aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv – dvs förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas till nominell skattesats, se vidare avsnitt Skatter.

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. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i balansräkningen när de uppkommer. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter.

Transaktioner som skall elimineras vid konsolidering

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

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. 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. Koncernledningen följer upp driftresultatet, värdet på fastigheterna och investeringar. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen. Eventuella hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid. Undantaget är rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler. Dessa tillfälliga rabatter redovisas över den period begränsningen föreligger.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet. Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Koncernens planer för ersättningar efter avslutad anställning innefattar bara avgiftsbestämda planer.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och K2A har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad

anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar. Räntekostnader inkluderar både kostnader på upptagna lån och periodiserade belopp av direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Kostnaden för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. Realiserade värdeförändringar på räntederivat innefattar upplupen och betald räntekupong som redovisas som finansiell kostnad. I det fall det föreligger realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas det som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Skatter

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

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid s k tillgångsförvärv.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig 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 dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt.

Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en

(Not 2, forts.)

redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

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

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 kommunens mark, skall våga satsa resurser i ett visst projekt får byggherren en markanvisning.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandardens 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. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Se vidare not 12 och 13.

Andra materiella anläggningstillgångar

Andra materiella anläggningstillgångar består av rörelsefastigheter och inventarier.

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

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

Rörelsefastighet	25 år
Inventarier	5–10 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld 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.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättighe-

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

Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

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. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med positivt verkligt värde.

Lånefordringar och kundfordringar

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med negativt verkligt värde.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat och ränterisk

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas.

För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta kan räntesvappar tillämpas där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta, och/eller räntetak, där företaget kan utnyttja den rörliga räntans flexibilitet upp till en förutbestämd maxnivå som räntan inte kan gå över. Räntesvapparna och räntetak utgör derivat som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på derivaten redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar på derivat.

(Not 2, forts.)

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotter- och intresseföretag. Nedskrivning av finansiella tillgångar prövas enligt IAS 39.

Nedskrivning av materiella tillgångar

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

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Andelar i dotterbolag och gemensamt styrda bolag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

Aktieinnehav i gemensamt styrda bolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i gemensamt styrda bolag motsvaras av koncernens andel i det gemensamt styrda bolagets egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i gemensamt styrda bolags resultat" koncernens andel i gemensamt styrda bolagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från gemensamt styrda bolag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av det gemensamt styrda bolagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

NOT 3 SEGMENTRAPPORTERING

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 12.

	Förvaltnings- objekt 2017	Pågående projekt 2017	Ofördelade poster 2017	Koncernen 2017
Resultaträkning, tkr				
Hysesintäkter	84 411	1	-	84 412
Fastighetskostnader	-28 742	-3 145	-	-31 887
Driftsöverskott	55 669	-3 144	-	52 525
Centraladministration	-	-	-17 242	-17 242
Räntenetto	-15 515	-67	-3 349	-18 931
Värdeförändringar av fastigheter, orealiserade	93 671	176 385	-	270 056
Resultat inkl. värdeförändringar	133 825	173 174	-20 591	286 408
Resultat före skatt				286 408
Aktuell skatt				-505
Uppskjuten skatt				-65 961
Årets resultat				219 942

	Förvaltnings- objekt 2017	Pågående projekt 2017	Ofördelade poster 2017	Koncernen 2017
Investeringar, tkr				
Investeringar i anläggningstillgångar	158 340	493 721	36 240	688 301

	Förvaltnings- objekt 2017	Pågående projekt 2017	Ofördelade poster 2017	Koncernen 2017
Balansräkning, tkr				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar	1 792 143	558 357	44 672	2 395 172
Omsättningstillgångar	82 686	3 770	23 487	109 943
Summa tillgångar	1 874 829	562 127	68 159	2 505 115
Långfristiga skulder	1 223 507	174 464	181 344	1 579 315
Kortfristiga skulder	42 459	4 861	94 678	141 998
Summa skulder	1 265 966	179 325	276 022	1 721 313

	Förvaltnings- objekt 2016	Pågående projekt 2016	Ofördelade poster 2016	Koncernen 2016
Resultaträkning, tkr				
Hysesintäkter	38 182	11 097	-	49 279
Fastighetskostnader	-12 340	-4 272	-	-16 612
Driftsöverskott	25 842	6 825	-	32 667
Centraladministration	-	-	-14 527	-14 527
Räntenetto	-7 526	-472	-	-7 998
Värdeförändringar av fastigheter, orealiserade	47 537	41 407	-	88 944
Resultat inkl. värdeförändringar	65 853	47 760	-14 527	99 086
Resultat före skatt				99 086
Aktuell skatt				-5 464
Uppskjuten skatt				-13 374
Årets resultat				80 248

	Förvaltnings- objekt 2016	Pågående projekt 2016	Ofördelade poster 2016	Koncernen 2016
Investeringar, tkr				
Investeringar i anläggningstillgångar	138 434	407 359	8 049	553 842

(Not 3, forts.)

Balansräkning, tkr	Förvaltnings- objekt 2016	Pågående projekt 2016	Ofördelade poster 2016	Koncernen 2016
Tillgångar				
Anläggningstillgångar	939 120	499 307	-	1 438 427
Omsättningstillgångar	65 092	47 151	-	112 243
Summa tillgångar	1 004 212	546 458	-	1 550 670
Skulder				
Långfristiga skulder	522 449	378 456	-	900 905
Kortfristiga skulder	26 078	41 384	-	67 462
Summa skulder	548 527	419 840	-	968 367

NOT 4 ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen	2017	2016
Medelantalet anställda		
Män	46	43
Kvinnor	8	6
Summa	54	49
Per balansdagen består styrelsen av sex personer		
Löner arvoden och förmåner, tkr	2017	2016
Verkställande direktör	2 458	2 400
Övriga anställda	19 736	13 978
Summa	22 194	16 378

Moderbolaget	2017	2016
Medelantalet anställda		
Män	6	3
Kvinnor	4	2
Summa	10	5
Per balansdagen består styrelsen av sex personer		
Löner arvoden och förmåner, tkr	2017	2016
Verkställande direktör	1 800	1 800
Övriga anställda	5 542	2 195
Summa	7 342	3 995

Ersättningar till styrelse, ledande befattningshavare och anställda

Riktlinjer

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Bolaget skall sträva efter att erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässig ersättning och den skall bestå av följande delar: fast grundlön, rörlig lön, pensionsförmåner samt övriga förmåner och avgångsvillkor.

Fast lön

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

Rörlig lön

Rörlig lön kan utgå med maximalt 60 procent av fast grundlön för ledande befattningshavare och endast för det fall medarbetaren överskrider en eller flera förutbestämda prestationsnivåer. Klart definierade prestationsmål fastställs av styrelsen eller den de utser.

Pension

Pensionsavsättningar kan göras för ledande befattningshavare motsvarande maximalt 25 procent av fast lön. Pensionsåldern är 65 år.

Uppsägningstid

Uppsägningstiden för anställda kan maximalt uppgå till 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan dessutom avgångsvederlag uppgående till maximalt sex månadslöner utgå. Uppsägningstid och avgångsvederlag är individuella och reglerade i anställningsavtal.

2017	Styrelse- arvode/ Grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Ledande befattningshavare, tkr			
Styrelseordförande från maj 2017: Johan Thorell	150	-	150
Styrelseordförande till maj 2017: Olle Knaust	-	-	-
Styrelseledamot till oktober 2017: Christer Andersson	-	-	-
Styrelseledamot från maj 2017: Sten Gejrot	100	-	100
Styrelseledamot från maj 2017: Ludwig Holmgren	100	-	100
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	100	-	100
Styrelseledamot från maj 2017: Johan Ljungberg	100	-	100
Verkställande direktör/styrelseledamot: Johan Knaust	1 800	-	1 800
Summa	2 350	-	2 350

2016	Styrelse- arvode/ Grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Ledande befattningshavare, tkr			
Styrelseordförande: Olle Knaust	150	-	150
Styrelseledamot: Christer Andersson	100	-	100
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	100	-	100
Styrelseledamot: Johan Thorell	100	-	100
Verkställande direktör/styrelseledamot: Johan Knaust	1 800	-	1 800
Summa	2 250	-	2 250

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISOR

Koncernen, tkr	2017	2016
KPMG		
Revisionsuppdraget	1 317	650
Uppdrag utöver revisionsuppdrag	298	-
Skatterådgivning	36	-
Summa	1 651	650

Moderbolaget, tkr	2017	2016
KPMG		
Revisionsuppdraget	392	517
Uppdrag utöver revisionsuppdraget	298	-
Skatterådgivning	36	-
Summa	726	517

NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER OCH KOSTNADSSLAG

Koncernen, tkr	2017	2016
Drifts- och underhållskostnader	17 680	11 129
Förvaltnings- och administrationskostnader	14 207	5 483
Summa	31 887	16 612
Koncernen – uppdelning per kostnadsslag, tkr		
Drift- och underhållskostnader	17 680	11 129
Personalkostnader	2 515	1 721
Övriga externa kostnader	10 911	2 935
Avskrivningar	781	827
Summa	31 887	16 612

Koncernens kostnader för tomtsrättsavgälder uppgår till 119 tkr (69).

NOT 7 RÄNTENETTO

Koncernen, tkr	2017	2016
Ränteintäkter	18	1 357
Övriga finansiella intäkter	2 190	-
Räntekostnader	-20 071	-9 123
Övriga finansiella kostnader	-1 068	-232
Räntenetto	-18 931	-7 998
Moderbolaget, tkr		
Ränteintäkter, dotterbolag	-	9 239
Ränteintäkter, övriga	4	-
Övriga finansiella intäkter	25 674	-
Räntekostnader, dotterbolag	-71	-
Räntekostnader, övriga	-184	-279
Räntenetto	25 423	8 960

NOT 8 SKATTER

Redovisad i resultaträkningen.

Koncernen, tkr	2017	2016
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	500	5 464
Aktuell skatt föregående år	5	-
Summa aktuell skattekostnad	505	5 464

Uppskjuten skattekostnad

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	65 961	13 374
Totalt redovisad skatt	66 466	18 838

Redovisad i balansräkningen

Koncernen, tkr	2017	2016
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Fastigheter	134 882	69 889
Obeskattade reserver	420	-
Övriga poster	548	-
Summa uppskjuten skatteskuld	135 850	69 889

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen uppgår till 22%.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 30 378 tkr. Ingen uppskjuten skattefordran är redovisad.

Avstämning av effektiv skatt för koncernen, tkr	Procent	2017	2016
Resultat före skatt		286 408	99 086
Skatt enligt gällande skattesats	22%	63 010	21 799
Skatt hänförlig till tidigare år		1 510	-
Ej avdragsgilla kostnader		52	26
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-485	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		6 575	-860
Lösen derivat		-	401
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar		-4 196	-2 609
		66 466	18 757

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	66 466	18 838
-------------------------------	--------	--------

Moderbolaget, tkr

	2017	2016
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	19	5 494
Totalt redovisad skatt	19	5 494

Avstämning av effektiv skatt för moderbolaget

tkr	Procent	2017	2016
Resultat före skatt		-718	100 043
Utdelning från dotterbolag		23	-73 637
Summa		-695	26 406
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22%	-153	5 809
Skatt hänförlig till tidigare år		28	-
Ej avdragsgilla kostnader		144	26
Värdet av underskottsavdrag		-	-341
		19	5 494

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	19	5 494
-------------------------------	----	-------

NOT 9 RESULTAT PER AKTIE

Beräkning av resultatet per aktie har utgått från 2 321 440 st. aktier och är baserat på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utdelning till preferensaktieägare. Resultatet per aktie uppgår till 64,06 kr (27,90). Antalet utestående aktier framgår av not 23.

NOT 10 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Överkursfond	287 885 096
Balanserade vinstmedel	34 170 015
Årets resultat	4 272 981
Summa	326 328 092
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:	
- att kontant till stamaktieägare utdela 0 kr per aktie (totalt 2 321 440 aktier)	-
- att kontant till preferensaktieägare utdela 20,00 kr per befintlig preferensaktie (totalt 1 100 000 aktier)	-22 000 000
- att kontant till preferensaktieägare utdela upp till 20,00 kr per föreslagen fondemitterad preferensaktie (totalt 46 428 aktier)	-928 560
Summa	-22 928 560
i ny räkning balanseras	303 399 532

Utbetalning till preferensaktieägare skall ske vid fyra tillfällen om 5 kr vid varje utbetalningstillfälle.

Vidare föreslås en värdeöverföring till stamaktieägare med totalt 46 428 preferensaktier. Värdeöverföring sker genom en fondemission till stamaktieägare med utgivande av preferensaktier, varvid femtio (50) stamaktier på avstämningsdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie.

NOT 11 LICENSER

Koncernen, tkr	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	2 182	1 899
Inköp	1 628	283
Utrangeringar	-180	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 630	2 182
Ingående avskrivningar	-602	-168
Utrangeringar	51	-
Årets avskrivningar	-457	-434
Utgående avskrivningar	-1 008	-602
Utgående redovisat värde	2 622	1 580
Moderbolaget, tkr	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	2 012	1 713
Inköp	1 628	299
Utrangeringar	-180	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 460	2 012
Ingående avskrivningar	-535	-152
Utrangeringar	51	-
Årets avskrivningar	-422	-383
Utgående avskrivningar	-906	-535
Utgående redovisat värde	2 554	1 477

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter delas in i två grupper: Förvaltningsobjekt och Pågående projekt.

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

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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

Koncernen, tkr	2017	2016
Värdetförändringar av förvaltningsfastigheter		
Ingående värde	347 664	258 720
Orealiserade värdetförändringar*	270 056	88 944
Utgående värde	617 720	347 664
Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter		
Ingående värde	1 428 383	797 471
Förvärv av fastigheter	6 195	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	127 016	-
Ny- och tillbyggnad	518 850	541 968
Orealiserade värdetförändringar redovisade i resultatet*	270 056	88 944
Utgående verkligt värde	2 350 500	1 428 383

* Varav 105 323 tkr (0) är hänförligt till värdering av markanvisningar och projekt med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter.

(Not 12, forts.)

Väsentliga åtaganden, tkr

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar:

	Bedömd tidpunkt för färdigställ- lande	Total Investering	Återstår
Glidplanet 5, Örebro	2018 Q1	138 119	14 154
Oreganon 1 (tillbyggnad), Örebro	2018 Q1	15 500	974
Vega Park, etapp 2, Haninge	2018 Q1	315 237	24 981
Havsmannen 1, Västerås	2019 Q1	206 306	127 219
Gånsta 2:3, Enköping	2019 Q1	149 858	115 330
Parasollet 1, Lund	2019 Q1	122 200	120 228
Vega Park, etapp 3, Haninge	2019 Q2	303 427	286 129
Summa		1 250 647	689 015

Aktiverade räntor under året uppgår till 12 216 tkr (9 697)

Skattemässiga restvärden, tkr	2017	2016
Byggnad	1 078 155	759 199
Mark	160 248	139 694
Pågående projekt	293 494	147 418
Inventarier i förvaltningsfastigheter	3 362	3 684
Summa	1 535 259	1 049 995

Taxeringsvärde, tkr	2017	2016
Byggnad	235 441	67 246
Mark	120 916	109 828
Summa	356 357	177 074

NOT 13 VERKLIGT VÄRDE

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Värderingen bygger på diskonterade framtida kassaflöden där osäkerhet föreligger beträffande bedömningen av framtida hyresintäkter, vakansgrader, driftskostnader, ränteutveckling samt direktavkastningskrav.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastighetsvärderingar upprättas i enlighet med IVSC:s internationella värderingsstandard. Beskrivning av tillämplade 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 från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn tagen till under perioden aktiverade anskaffningsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade anskaffningsutgifter. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalslut. Kvartal 1 och 3 genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare. Kvartal 2 och 4 sker externa värderingar. Värderingar har upprättats i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter. Per 2017-12-31 har värderingarna utförts av värderingsföretaget Nordier Property Advisors AB.

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 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 marknads-mässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härlett från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Kassaflödet för drift-, 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.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av företagens fastigheter har skett med indata hänförligt till Nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Bostadshyreskontrakt antas löpa tillsvidare.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av framtida 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.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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

(Not 13, forts.)

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

2016-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	1 496	3 074
Aktuell hyra, kr/kvm	1 237	2 268
Återstående längd på hyreskontrakt, år	9,2	et
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,5	0,7
Aktuell vakans, %	3,0	0,9
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	1 106	2 414
Diskonteringsränta, %	7,8	6,5
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	6,1	4,5

Påverkan på verkligt värde 2016-12-31

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering, mkr	Förändring	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad hyra	+/- 5%	+/-8	+/-16
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	+/-8	+/-16
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	+/-2	+/-3
Diskonteringsränta	+/- 1%	+/-17	+/-55
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+/- 1%	+/-25	+/-72

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

2017-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	1 771	3 185
Aktuell hyra, kr/kvm	1 235	1 960
Återstående längd på hyreskontrakt, år	8,3	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,1%	1,4%
Aktuell vakans, %	3,0%	2,3%
Förväntad normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	1 338	2 435
Diskonteringsränta, %	7,8%	6,6%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	6,0%	4,6%

Påverkan på verkligt värde 2017-12-31

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering, mkr	Förändring	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 7	+/- 44
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	+/- 7	+/- 44
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	+/- 1	+/- 10
Diskonteringsränta	+/- 1%	+/- 25	+/- 147
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	+/- 21	+/- 188

NOT 14 RÖRELSEFASTIGHETER

Koncernen, tkr	2017	2016
Ingående värde	6 788	5 628
Årets anskaffningar	-	1 160
Utgående värde	6 788	6 788
Ingående avskrivningar	-252	-78
Årets avskrivningar	-238	-174
Utgående avskrivningar	-490	-252
Utgående redovisat värde	6 298	6 536
Skattemässigt restvärde, tkr	2017	2016
Byggnad	2 320	2 421
Mark	311	311
Summa	2 631	2 732

Taxeringsvärde, tkr	2017	2016
Byggnad	4 389	3 671
Mark	90	1 370
Summa	4 479	5 041

NOT 15 INVENTARIER

Koncernen, tkr	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	2 320	1 866
Inköp	8 388	997
Avyttringar	-	-543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 708	2 320
Ingående avskrivningar	-392	-173
Årets avskrivningar	-789	-219
Utgående avskrivningar	-1 181	-392
Utgående redovisat värde	9 527	1 928

Moderbolaget, tkr	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	869	537
Inköp	1 821	398
Avyttringar	-	-66
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 690	869
Ingående avskrivningar	-229	-109
Årets avskrivningar	-217	-120
Utgående avskrivningar	-446	-229
Utgående redovisat värde	2 244	640

NOT 16 ANDELAR I KONCERNBOLAG

Moderbolaget, tkr	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	50	50
Förvärv	6 561	-
Avyttring	-6 561	-
Aktieägartillskott	30 000	-
Utgående balans	30 050	50
Utgående redovisat värde	30 050	50

(Not 16, forts.)

Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andel, %	2017 Redovisat värde	2016 Redovisat värde
K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB	556955-9569	Stockholm	500	100	30 050	50

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

Helägda innehav	Organisationsnummer	Säte	2017 Andel, %	2016 Andel, %
Kolartorp Holding AB	556972-6614	Stockholm	100	100
Kolartorp Förvaltning AB	556972-6622	Stockholm	100	100
Kolartorp Förvaltning 2 AB	559126-5805	Stockholm	100	-
Kunskapsmiljön 3 AB	556925-7818	Stockholm	100	100
Stadsutveckling i Enköping AB	559012-5844	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Hässleholm AB	556835-3626	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Partille AB	556909-7149	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Uppsala AB	556932-6365	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Enköping AB	559076-6050	Stockholm	100	100
K2A Admin AB	559065-3449	Stockholm	100	-
K2A Hyresbostäder i Haninge AB	559115-8976	Stockholm	100	-
K2A Hyresbostäder i Växjö AB	559094-9797	Stockholm	100	-
K2A Hyresbostäder AB med dotterbolagen	559050-6092	Stockholm	100	75
K2A Hyresbostäder i Västerås AB	559074-2663	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Örebro AB	559050-6027	Stockholm	100	100
K2A JV Holding 1 AB	559136-4186	Stockholm	100	-

Delägda innehav	Organisationsnummer	Säte	2017 Andel, %	2016 Andel, %
Svenska Studenthus AB med dotterbolagen	559050-6100	Stockholm	75	75
Fastighetsaktiebolaget Kopiepennan 1	556997-8777	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus Holding 1 AB	556923-4114	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Umeå AB	556966-3049	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Gävle AB	556966-3056	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Örebro AB	556950-2254	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Sundsvall AB	559088-2659	Stockholm	100	-
Svenska Studenthus i Lund AB	559126-5813	Stockholm	100	-
Kunskapsmiljön Holding 3 AB med dotterbolag	556955-9536	Stockholm	100	-
Studentbostäder i Bottenhavet AB	559071-9919	Stockholm	100	-
AB Stationsparken i Svenljunga	556999-6787	Svenljunga	100	100
Grännäs Trähus AB	559014-3771	Svenljunga	90	90
Slagborn Utvecklings AB	559134-4998	Stockholm	50	-

Innehav utan bestämmande inflytande

Avser dotterbolag med väsentliga innehav utan inflytande.

Delägda innehav	Organisationsnummer	Säte	2017 Andel, %	2016 Andel, %
Svenska Studenthus AB med dotterbolagen	559050-6100	Stockholm	75	75
Fastighetsaktiebolaget Kopiepennan 1	556997-8777	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus Holding 1 AB	556923-4114	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Umeå AB	556966-3049	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Gävle AB	556966-3056	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Örebro AB	556950-2254	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Sundsvall AB	559088-2659	Stockholm	100	-
Svenska Studenthus i Lund AB	559126-5813	Stockholm	100	-
Kunskapsmiljön Holding 3 AB med dotterbolag	556955-9536	Stockholm	100	-
Studentbostäder i Bottenhavet AB	559071-9919	Stockholm	100	-
AB Stationsparken i Svenljunga	556999-6787	Svenljunga	100	100
Grännäs Trähus AB	559014-3771	Stockholm	90	90

K2A Hyresbostäder AB är från och med december 2017 ett helägt dotterbolag. Tidigare ägd andel uppgick till 75%.

Svenska Studenthus AB utgör med dotterbolagen ovan concern och resultat- samt balansräkning tillsammans med kassaflödesanalys presenteras nedan.

Resultaträkning, tkr	2017	2016
Nettomättning	143 542	24 170
Resultat	211 120	26 867

Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2017	2016
	50 249	6 717

Balansräkning, tkr	2017	2016
Förvaltningsfastigheter	1 173 676	718 589
Övriga anläggningstillgångar	11 159	7 927
Omsättningstillgångar	58 046	47 678
Avsättning uppskjuten skatt	-81 025	-
Långfristiga skulder	-538 272	-496 050
Kortfristiga skulder	-91 519	-39 835
Nettotillgångar	532 065	238 309

Kassaflödesanalys, tkr	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 000	-59 232
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-204 819	-367 745
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	202 820	441 439
Årets kassaflöde	-2 999	14 462

Delägda	Organisationsnummer	Säte	2017 Andel, %	2016 Andel, %
Grännäs Trähus AB	559014-3771	Stockholm	90	90

Balansräkning, tkr	2017	2016
Anläggningstillgångar	4 683	1 160
Omsättningstillgångar	20 019	16 905
Avsättning uppskjuten skatt	-358	-
Kortfristiga skulder	-21 020	-17 176
Nettotillgångar	3 324	889

NOT 17 ANDELAR I GEMENSAMT STYRDA BOLAG

Koncernen, tkr		2017	2016
Ingående anskaffningsvärde		-	-
Inköp		25	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		25	-
Utgående redovisat värde		25	-

Gemensamt styrt bolag/ Justerat EK/ Organisationsnr, Säte		Årets resultat	Andel, %	Kapital- andelsvärde i koncern 2017	Kapital- andelsvärde i koncern 2016
Indirekt ägda					
Slagghorn Utvecklings AB, 559134-4998, Stockholm					
	50	50	25	-	-

NOT 18 ANDELAR I ANDRA BOLAG

Koncernen, tkr		2017	2016
Ingående anskaffningsvärde		-	-
Inköp		26 200	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		26 200	-
Utgående redovisat värde		26 200	-

Bostadsrätt	Organisations-nummer	Säte	2017 Redovisat värde	2016 Redovisat värde
Indirekt ägda				
Brf. Guldfisken nr 5	702002-8564	Stockholm	26 200	-

NOT 19 PÅGÅENDE ARBETEN

Koncernen, tkr	2017	2016
Nedlagda projekteringskostnader	12 584	1 482
Summa	12 584	1 482

NOT 20 KUNDFORDRINGAR

Koncernen, tkr		2017	2016
Åldersfördelning av kundfordringar			
-30 dagar		214	636
31-60 dagar		22	-
61-90 dagar		55	-
Summa		291	636

Moderbolaget, tkr		2017	2016
Åldersfördelning av kundfordringar			
-30 dagar		710	147
31-60 dagar		22	-
61-90 dagar		55	-
Summa		787	147

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen, tkr		2017	2016
Handpenning		3 750	2 620
Skattekonto		736	232
Övrigt		517	432
Summa		5 003	3 284

Moderbolaget, tkr		2017	2016
Handpenning		-	2 620
Övrigt		61	-
Summa		61	2 620

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen, tkr		2017	2016
Fastighetskostnader		2 565	768
Hyreskostnader		857	188
Finansiella kostnader		851	1 174
Övriga poster		501	266
Summa		4 774	2 396

Moderbolaget, tkr		2017	2016
Hyreskostnader		21	188
Övriga poster		539	232
Summa		560	420

NOT 23 EGET KAPITAL OCH AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Aktierna i bolaget har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i elektronisk form hos Euroclear Sweden AB som även för bolagets aktiebok. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Enligt bolagsordningen skall Bolagets aktiekapital uppgå lägst till 12 500 000 kronor och högst 50 000 000 kronor uppdelat på lägst 2 000 000 och högst 8 000 000 aktier. Bolaget 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 Bolaget får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Vid årsredovisningens avgivande uppgår Bolagets aktiekapital till 21 665 250 kronor fördelat på 1 722 952 stamaktier av serie A, 45 000 stamaktier av serie B, 598 488 stamaktier av serie D och 1 100 000 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 1 100 000. Preferensaktierna har företrädesrätt framför K2A:s stamaktier till en årlig utdelning om 20 kr per preferensaktie. Preferensutdelningen utbetalas 4 gånger per år med 5 kr vid varje utbetalningstillfälle och preferensaktie.

(Not 23, forts.)

År	Transaktion	Antal nya aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde, kr/aktie	Totalt aktiekapital
2013	Nybildning A-serie	100	100	500	50 000
2013	Nyemission A-serie	500	600	100	60 000
2014	Kvittnings-emission 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 preferens-aktier	700 000	3 021 440	6,25	18 884 000
2016	Nyemission av preferens-aktier	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	-589 488 598 488	3 466 440	6,25	21 665 250

NOT 24 FINANSIELLA SKULDER

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2017-12-31

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	0-1 år	1-5 år	0-1 år	1-5 år
Skulder till kreditinstitut	129 310	1 328 452	-	-
Leverantörsskulder	43 623	-	4 661	-
Övriga skulder	50 028	-	14 331	-
Summa	222 961	1 328 452	18 992	-

Räntefälllostruktur 2017-12-31 Koncernen

År, förfall, tkr	Skulder till kreditinstitut	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %
Rörligt	696 434	48	3,04
2018	30 000	2	2,25
2021	185 625	13	1,51
2022	170 000	12	1,79
	1 082 059	74	2,56
Byggekreditiv	375 703	26	2,11
Summa	1 457 762	100	2,44

Kapitalbindning 2017-12-31 Koncernen

År, förfall, tkr	Skulder till kreditinstitut	Andel, %	Låne-ram, tkr
2018	118 507	8	-
Årets amortering	10 803	1	-
2019	147 782	10	-
2021	552 018	38	-
2022	252 949	17	-
	1 082 059	74	-
Byggekreditiv	375 703	26	629 000
Summa	1 457 762	100	1 791 060

Likvidpåverkan förändring finansiella skulder

Tkr	Ej kassaflödespåverkande					
	Redovisat per 2016-12-31	Kassa-flödes-påverkan	Förändring resultat-träkning	Om-klassning	Kvittning eget kapital	Redovisat per 2017-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	831 016	680 090	-	-136 229	-46 425	1 328 452
Kortfristiga räntebärande skulder	4 621	-11 540	-	136 229	-	129 310
Aktiverade låne-kostnader	-	-371	19	-	-	-352
Summa finansiella skulder	835 637	668 179	19	-	-46 425	1 457 410

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen, tkr	2017	2016
Räntekostnader	717	571
Förskottsbetalda hyror	5 881	6 551
Personalkostnader	4 763	2 448
Driftskostnader	1 085	2 106
Projektkostnader	11 936	-
Övriga poster	3 027	1 649
Summa	27 409	13 325

Moderbolaget, tkr	2017	2016
Förskottsbetalda hyror	5 881	6 551
Personalkostnader	1 301	660
Övriga poster	2 098	1 404
Summa	9 280	8 615

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter, Koncernen, tkr	2017	2016
Fastighetsinteckningar	1 393 823	787 720
Andel i bostadsrättsförening	18 026	-
Aktier i dotterbolag	415 446	256 621
Summa	1 827 294	1 044 341

Ställda säkerheter, Moderbolaget, tkr	2017	2016
Borgensåtaganden för dotterbolag	1 134 567	752 148
Summa	1 134 567	752 148

Eventualförpliktelser, Koncernen, tkr	2017	2016
Uppskov med lagfart Haninge Kolartorp 1:8	-	2 295
Summa	-	2 295

Eventualförpliktelser, Moderbolaget, tkr	2017	2016
	-	-
Summa	-	-

NOT 27 KORTFRISTIGA FORDRINGAR PÅ/KORTFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNBOLAG

Moderbolaget, tkr	2017	2016
Fordringar		
Ingående balans	409 624	143 931
Förändring av utlåning till dotterbolag	-26 705	265 693
Utgående balans	382 919	409 624
Skulder		
Ingående balans	78 428	34 610
Förändring av inlåning från dotterbolag	-12 244	43 818
Utgående balans	66 184	78 428

Fastställd amorteringsplan föreligger inte.

NOT 28 NÄRSTÅENDE

K2A har köpt administrativa och fastighetsförvaltande tjänster från AB Gimpello och Särinvest AB för totalt 2 100 tkr (4 683). Per 31 december 2017 ägde Särinvest AB 5,3% och AB Gimpello 0% av totala antalet aktier i K2A.

K2A har köpt löpande legal rådgivning från MAQS Advokatbyrå för totalt 4 426 tkr (3 540). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A samt även anställd av MAQS Avokatbyrå.

K2A har köpt projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 6 101 tkr (6 666). JEFF Fastighetsutveckling AB är största ägaren i JEFF Fastigheter AB som äger 25% av aktierna i K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus AB. I övrigt hänvisas till not 4.

NOT 29 SPECIFIKATION TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.**

Koncernen, tkr	2017	2016
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	456	434
Avskrivning på rörelsefastighet	239	174
Avskrivningar på inventarier	789	219
Amortering aktiverade lånekostnader	19	-
Förändring upplupna räntor	146	-
Summa	1 649	827
Moderbolaget, tkr	2017	2016
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	422	383
Avskrivningar på inventarier	217	153
Realisationsresultat avyttring dotterbolag	490	-
Utdelning från dotterbolag	23	-73 637
Summa	1 152	-73 101

Förvärv av dotterbolag/fastigheter, likvidpåverkan (netto)

Förvärvade tillgångar och skulder, tkr	2017	2016
Förvaltningsfastigheter	133 211	-
Likvida medel	150	-
Kortfristiga skulder	-4 990	-
<i>Köpeskilling</i>		
Utbetald köpeskilling	128 371	-
Avgår: likvida medel i förvärvat bolag	-150	-
Påverkan på likvida medel	128 221	-

NOT 30 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm den 22 mars 2018

Johan Thorell
Styrelseordförande

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 22 mars 2018
KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr 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 2017.

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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av information av bolaget på sida 1–69, men innefattar inte årsredovisningen och koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör

inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett

sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den 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 revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av

bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 22 mars 2018

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

K2A äger och förvaltar 1 698 bostäder, en ökning med 659 stycken under 2017. (Här utsikten från en balkong i Vega Park, Haninge.)



Främre raden från vänster: Ludwig Holmgren, Sten Gejrot och Johan Ljungberg.

Bakre raden från vänster: Claes-Henrik Julander, Johan Thorell (styrelseordförande) och Johan Knaust (VD).



STYRELSE OCH REVISOR

JOHAN THORELL

Styrelseordförande.
Invald i styrelsen 2015.

Född: 1970

Utbildning: Civilekonom.

Övriga uppdrag:

Styrelseordförande i Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot i AB Sagax, Hemsö Fastighets AB, Tagehus Holding AB, Oscar Properties Holding AB och Delarka Holding AB.

Aktieinnehav: 321 600 stamaktier av serie A och 6 635 preferensaktier (via bolag).

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.

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

Aktieinnehav: 509 000 stamaktier av serie A, 598 488 stamaktier av serie D och 1 000 preferensaktier (via bolag).

CLAES-HENRIK JULANDER

Styrelseledamot.
Invald i styrelsen 2014.

Född: 1969

Utbildning: Civilekonom.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Pan Capital Aktiebolag. Styrelseordförande i Erik Penser Aktiebolag inkl. dotterbolag. Styrelseledamot i Biocrine AB, Sviddag AB inkl. dotterbolag och Mixmo AB.

Aktieinnehav: 290 240 stamaktier av serie A och 6 050 preferensaktier (via bolag).

JOHAN LJUNGBERG

Styrelseledamot.
Invald i styrelsen 2017.

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör.

Övriga uppdrag:

Styrelseordförande i Atrium Ljungberg AB, Tagehus Holding AB och Credentia AB.

Aktieinnehav: 321 600 stamaktier av serie A och 1 000 preferensaktier (via bolag).

LUDWIG HOLMGREN

Styrelseledamot.
Invald i styrelsen 2017.

Född: 1972

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala Universitet.

Övriga uppdrag: Hedgefund Coverage, LC&FI, SEB.

Aktieinnehav: 101 600 stamaktier av serie A.

STEN GEJROT

Styrelseledamot.
Invald i styrelsen 2017.

Född: 1962

Utbildning: Jur.kand.

Övriga uppdrag: Advokat/partner MAQS Advokatbyrå.

Aktieinnehav: 0.

REVISOR

KPMG AB är bolagets revisor med Fredrik Sjölander som huvudansvarig revisor. Fredrik Sjölander är auktoriserad revisor och medlem i FAR SRS

KONCERNLEDNING



JOHAN KNAUST

VD

Född: 1971

Utbildning: Master of Science Operational Research, London School of Economics samt fil. kand. nationalekonomi.

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

Aktieinnehav: 509 000 stamaktier av serie A, 598 488 stamaktier av serie D och 1 000 preferensaktier (via bolag).



ANNIKA KNAUST

Förvaltning

Född: 1983

Utbildning: Civilingenjör.

Bakgrund: Centrumledare, Nordic PM. Ansvarig för marknadsföring av köpcentrum samt delaktig i förvaltning och drift av dessa.

Aktieinnehav: 0.



CHRISTIAN LINDBERG

Affärsutveckling

Född: 1980

Utbildning: Civilingenjör.

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

Aktieinnehav: 0.



SANDRA SUNDMAN

Redovisning

Född: 1986

Utbildning: Ekonomie kandidatexamen, huvudområde företagsekonomi.

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

Aktieinnehav: 0.

DEFINITIONER, ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. 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 Tkr eller Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder reducerat med likvida medel dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut. Belåningsgrad fastigheter används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

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

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital, reducerat med minoritetens andel av eget kapital samt värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Eget kapital per aktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

EPRA NAV

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV). Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NAV används för att ge intressenter information om K2A:s långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare

EPRA NAV reducerat med minoritetens andel av EPRA NAV samt värdet av samtliga utestående preferensaktier. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av EPRA NAV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

EPRA NAV per stamaktie

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. EPRA NAV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets EPRA NAV hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.

Hyresvärde

Kontraktswärde 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.

Nettoskuldssättning

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel. Nettoskuldssättning används för att för att belysa K2A:s finansiella risk.

Resultat efter skatt per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntenetto. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktswärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter. 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 onsdagen den 25 april 2018 klockan 13.00 i bolagets lokaler, Nybrogatan 59, Stockholm.
För mer information och anmälan se www.k2a.se.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER 2018

Årsstämma 2018	25 april 2018
Delårsrapport Q1 januari-mars 2018	25 april 2018
Delårsrapport Q2 januari-juni 2018	22 augusti 2018
Delårsrapport Q3 januari-september 2018	23 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	20 februari 2019

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2018

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 mars 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 mars 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 mars 2018
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	5 juni 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 juni 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 juni 2018
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 september 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 september 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 september 2018
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2018

20

