

19

Årsredovisning 2019


K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



K2A VÄXER UR DEN SVENSKA SKOGEN

INNEHÅLL

Viktiga händelser under 2019	2	Stockholmsregionen	40	Finansiell utveckling	87
K2A:s utveckling under 2019	3	Örebro	44	Koncernens resultaträkning	88
Detta är K2A	4	Enköping	48	Koncernens balansräkning	89
VD har ordet	6	Lund	50	Koncernens rapport över förändring i eget kapital	90
Från skogen till staden	9	Växjö	52	Koncernens rapport över kassaflöden	91
Affärsmodell med värdetillväxt	10	Gävle	54	Moderbolagets resultaträkning	92
En värdekedja där varje länk optimeras	11	Sundsvall	58	Moderbolagets balansräkning	93
Mål för verksamheten	12	Kiruna	60	Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	94
Övergripande hållbarhetsmål	13	Umeå	62	Moderbolagets rapport över kassaflöden	95
Ett helhetsperspektiv på hållbarhet	16	Västerås	64	Redovisningsprinciper och noter	96
Ansvarsfulla och lönsamma affärer	18	Övriga samhällsfastigheter	66	Revisionsberättelse	114
Hållbara bostäder	20	Fastigheternas värdering	68	Definitioner och ordlista	116
Attraktiv arbetsgivare	24	Finansiering	69	GRI-Index	117
K2A:s bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål för 2030	26	Risker och riskhantering	70	Inbjudan till årsstämma	118
Fastighets- och projektportfölj	30	Aktien och aktieägare	73		
Bostäder i starka kategorier och orter	35	Bolagsstyrningsrapport	76		
		Styrelse och revisorer	82		
		Ledning	83		
		Verksamhet	84		

An aerial photograph of a dense, lush green forest, likely a coniferous forest, with sunlight filtering through the trees, creating a vibrant and textured canopy. The text is overlaid on the lower-left portion of the image.

K2A är en snabbt växande och långsiktig fastighets-
ägare som bygger hyresbostäder och samhällsfastig-
heter för egen förvaltning. Fokus är på välplanerade,
yteffektiva hyresbostäder för alla typer av boenden
i Sverige där efterfrågan är hög. Vi bygger Svanen-
märkta hus i trä – ett förnybart material som används
i en effektiv industriell process där vi tar ansvar från
träbit till färdig bostad. Det gör oss till det gröna
fastighetsbolaget. En position vi är stolta över att
förvalta och utveckla.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2019

INVESTERINGAR OCH PROJEKT

- I februari förvärvade K2A resterande 25 procent av aktierna i dotterbolaget Svenska Studenthus. Förvärvet finansierades delvis genom en nyemission av 1 200 000 B-aktier som riktades till säljarna.
- I augusti ingick K2A samarbete med Genova Property Group och förvärvade en fastighet i Brunna, Upplands-Bro kommun. Transaktionen baserades på ett underliggande transaktionsvärde om 325 Mkr med en köpeskilling om 82 Mkr för 30 procent av aktierna. Parterna ska tillsammans utveckla fastigheten och skapa byggrätter för 110 000 kvm bruttoarea för främst bostäder, vård, skola och handel.
- I september påbörjades bygget av den andra etappen i Kungsbäck i nära anslutning till Gävle Högskola, avseende 107 hyresbostäder med en total yta på cirka 4 500 kvm. Projektet bedöms vara färdigställt under det första kvartalet 2021.
- I oktober förvärvade K2A en fastighet i Lund med 35 befintliga studentbostäder med en ambition att bygga till ytterligare fem bostäder. Transaktionen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 49 Mkr.
- I november genomförde K2A förvärv av en fastighet i Andersberg, Gävle, avseende sex LSS-bostäder med en uthyrningsbar yta om 448 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 21 Mkr.
- I december påbörjades markarbeten i projekt Godisfabriken i Gävle, avseende utveckling av 123 hyresbostäder och ett LSS-boende med sex vårdbostäder. Den totala ytan uppgår till cirka 4 700 kvm. Projektet bedöms vara färdigställt under det första halvåret 2021.
- Under december 2019 påbörjades projekt Barkarbystaden i Järfälla avseende utveckling av 200 studentbostäder, ett LSS-boende med sex vårdbostäder samt en förskola. Den totala ytan uppgår till cirka 6 100 kvm. Projektet bedöms vara färdigställt under 2022.
- I december tecknade K2A avtal om att förvärva en fastighet i Växjö omfattande ett byggprojekt med 60 hyreslägenheter och en förskola. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 160 Mkr. Skanska kommer att finansiera, bygga och färdigställa projektet i dess helhet och K2A tillträder i januari 2022.

- I december förvärvade K2A en samhällsfastighet i Eslöv, med ett underliggande fastighetsvärde om 31 Mkr med tillträdesdag den 18 december 2019. Vidare förvärvades även två fastigheter med 140 hyreslägenheter i Enköping med ett underliggande fastighetsvärde om sammanlagt 160 Mkr och med tillträdesdag den 31 januari 2020. K2A avser att finansiera förvärven genom banklån samt eget kapital.
- I december tecknade K2A och SBB, i ett till lika delar samägt bolag, ett projekteringsavtal med Polismyndigheten i syfte att uppföra ett nytt polishus i Västerås. Hyresavtalet för det nya polishuset förväntas undertecknas under första halvåret 2020. Avtalet sträcker sig 15 år med start 2024 och har ett indikativt hyresvärde om cirka 630 Mkr under kontraktstiden.

NOTERING PÅ NASDAQ STOCKHOLM

- K2A:s B-aktier och preferensaktier noterades på Nasdaq Stockholm den 20 juni 2019. I samband med noteringen emitterades 3,2 miljoner B-aktier (inklusive övertilldelningsoption) vilket tillförde bolaget 204 Mkr efter emissionskostnader.

FINANSIERING

- I januari genomförde K2A en riktad nyemission av 307 144 preferensaktier till en teckningskurs om 295 kr per aktie och tillfördes 88 Mkr efter transaktionskostnader.
- I mars fastställde styrelsen nya operationella och finansiella mål, riskbegränsningar samt utdelningspolicy för bolaget.
- I december genomförde K2A en riktad nyemission om 300 000 preferensaktier till en teckningskurs om 332 kr per aktie och tillfördes därigenom cirka 100 Mkr.

ORGANISATION

- K2A stärkte sin ledning under året: Christian Lindberg övergick till en tjänst som finanschef (CFO), Karl Vahlund tillträdde tjänsten som transaktionschef med ansvar för bolagets köp- och försäljning av fastigheter och Patrik Linzenbold tillträdde tjänsten som IR-chef.

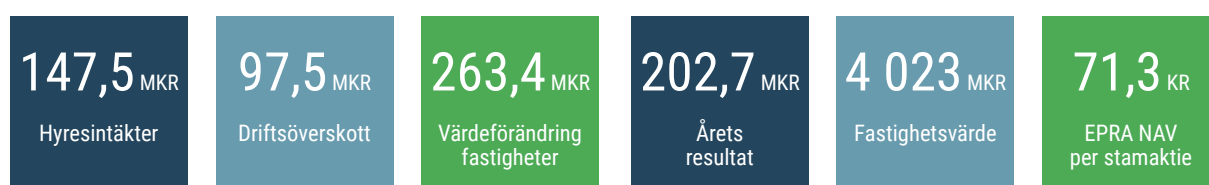
K2A:S UTVECKLING UNDER 2019

K2A grundades hösten 2013 och har vuxit snabbt, främst genom egen utveckling och produktion av hyresrätter men även genom kompletterande förvärv. Under 2019 ökade hyresintäkter och driftsöverskott som ett resultat av att nyproducerade bostäder hyrdes ut och det förvaltade beståndet växte. Positiva värdeförändringar för förvaltningsfastigheter bidrar till resultatförbättringar.

- Årets hyresintäkter ökade med 31 procent till 147,5 Mkr (112,6)
- Driftsöverskottet ökade med 32 procent till 97,5 Mkr (73,6)
- Förvaltningsresultatet ökade med 30 procent till 19,0 Mkr (14,6)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 263,4 Mkr (196,4)
- Årets resultat efter skatt uppgick till 202,7 Mkr (173,6) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 12,13 kr (13,00)
- Totalt antal förvaltade bostäder uppgick vid årets slut till 2 299 (1 771)

NYCKELTAL	2019	2018	2017
Hyresintäkter, Mkr	147,5	112,6	84,4
Driftsöverskott, Mkr	97,5	73,6	52,5
Förvaltningsresultat, Mkr	19,0	14,6	16,4
Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter, Mkr	263,4	196,4	270,1
Resultat efter skatt, Mkr	202,7	173,6	219,9
Lägenheter i förvaltning, antal	2 299	1 771	1 698
Lägenheter i produktion, antal	676	714	560
Lägenheter i projekt, antal	3 143	2 866	2 543
Totalt antal lägenheter, antal	6 118	5 351	4 801
Belåningsgrad, %	58,9	62,5	58,3
Räntetäckningsgrad, gånger	1,9	2,3	1,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	1 663,1	1 111,7	919,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 144,3	610,1	481,8
EPRA NAV per stamaktie, kr	71,3	52,6	41,5
EPRA NAV per stamaktie, tillväxt, %	35,7	26,6	78,3

1) Ingen utspädning av antalet aktier föreligger varför resultatet per aktie avser före och efter utspädning

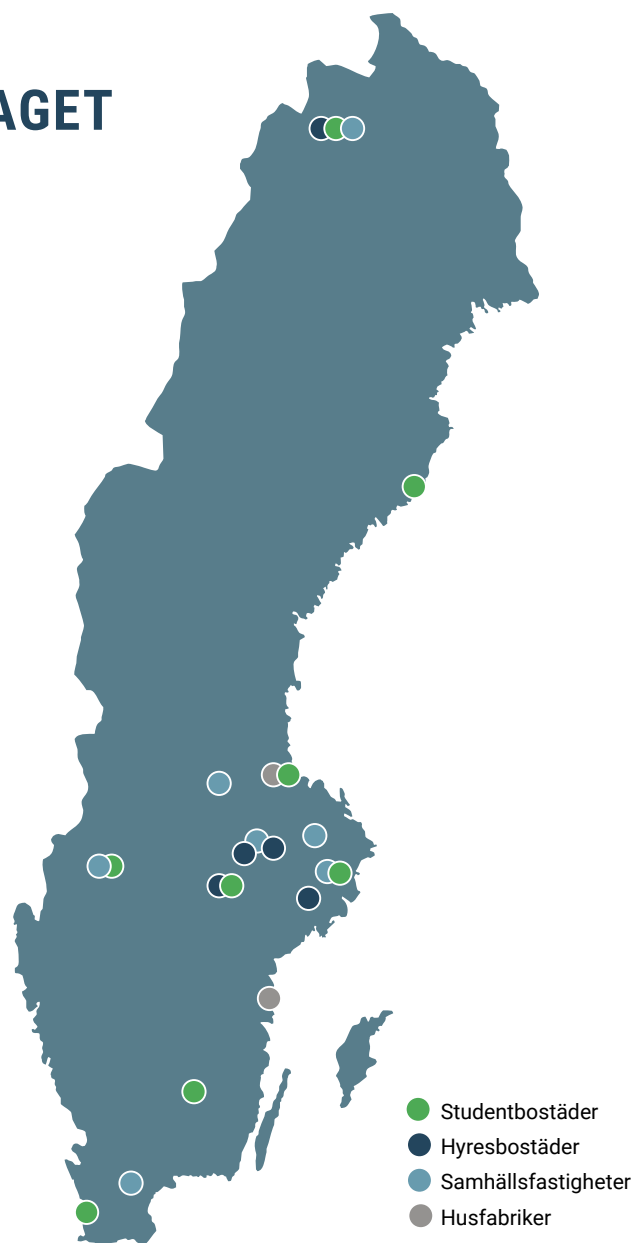


DETTA ÄR K2A DET GRÖNA FASTIGHETSBOLAGET



”

75 procent av antalet bostäder under förvaltning är uppförda under de senaste fem åren

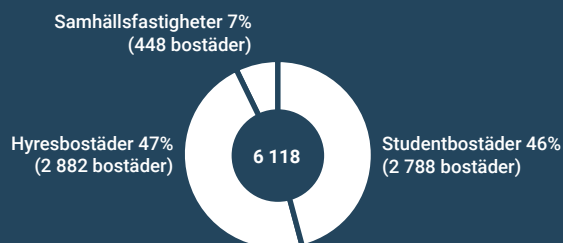


SVANENMÄRKTA STUDENTBOSTÄDER

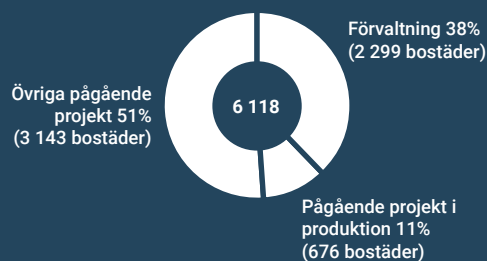
K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus har som mål att bli ett rikstäckande studentfastighetsbolag.

K2A blev 2018 först i Sverige att uppföra och erbjuda Svamenmärkta studentbostäder. Dagens studenter tillhör en klimatmedveten generation och söker produkter som möter deras krav. Parasollet 1 i Lund, som byggts med trästommar, uppfyller alla förväntningar på långsiktig hållbarhet och hälsosam boendemiljö. Hos K2A ska studenterna bo bra, ostört kunna koncentrera sig på studierna och ha nära till föreläsningarna. Svenska Studenthus strävar efter att bygga studentbostäder på eller i direkt anslutning till campus, vilket rankas högst i undersökningar bland studenter.

FÖRDELNING PER BOSTADSKATEGORI 2019-12-31, ANTAL BOSTÄDER



FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 2019-12-31, ANTAL BOSTÄDER



TRÄHUSFABRIKER

K2A bygger lägenheter i två egna husfabriker – genom resurs-effektiv produktion av standardiserade bostadsprodukter till Svanenmärkta hus. Industriell träbyggnation ger starka miljö- och klimatfördelar.

Grännäs Trähus, med fabriker i Valdemarsvik och Gävle, är K2A:s industriella verksamhet för prefabricerade bostäder i trä och en viktig del av koncernen. De två produktionsanläggningarna sysselsätter totalt cirka 100 personer och kan tillsammans, vid full kapacitet, tillverka upp till cirka 1 000 Svanenmärkta bostadsenheter per år.

K2A tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten och kan på så sätt uppnå ett optimalt resursutnyttjande. Även om de enskilda lägenheterna har en gemensam utformning kan fasaderna varieras med många olika utföranden av skilda material. Grännäs Trähus använder närproducerat trä i tillverkningen med licens för att bygga Svanenmärkta hus.

”

Vi strävar efter att växa på utvalda orter med egen förvaltning

2 299 bostäder i förvaltning

100% av nybyggnationen i egen regi byggd i trä

4 023 fastighetsvärde, Mkr

1 663 EPRA NAV, Mkr

KONTROLL ÖVER HELA VÄRDEKEDJAN

Genom Grännäs Trähus blir K2A:s värdekedja komplett. Med fabrikerna har bolaget full kontroll över koncernens nybyggnadsprojekt hela vägen – från utveckling av boendekoncept och produktion av lägenheter i egen fabrik, till uthyrning och egen långsiktig förvaltning av de färdigställda bostäderna.

MILJÖ- OCH KONKURRENSFÖRDEL MED TRÄ

Det blir allt vanligare att flerbostadshus byggs med trästommar. Insikten om att träbyggande har stora miljö- och klimatfördelar, och kan utgöra en viktig del av omställningen till ett mer hållbart byggande med minskad klimatpåverkan, har fått bred förankring. Att bygga med trä stimuleras därför såväl lokalt genom kommunala träbyggnadsstrategier, som centralt genom regeringens nationella träbyggnadsstrategi som ska bidra till att de nationella klimatmålen nås. För K2A innebär detta inte bara bekräftelse på vårt konsekventa hållbarhetsarbete och vår vision om att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, utan också att vår miljöcertifierade produktionsmetod kan ge oss konkurrensfördelar vid exempelvis markanvisningstävlingar där kommuner vill se mer byggnation i trä.

AFFÄRSIDÉ

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

AFFÄRSMODELL

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

VD HAR ORDET

2019 präglades av högt tempo och stärkt position som det gröna fastighetsbolaget. K2A levererade kraftigt tillväxt i både antal förvaltade bostäder och resultat. Vi genomförde en lyckad börsnotering och fortsatte ta hållbara initiativ.

K2A lägger ett framgångsrikt år bakom sig – det första som börsnoterat bolag på Nasdaq Stockholm. Det är glädjande att bolaget växer kraftigt på alla områden. Antal bostäder under förvaltning ökade med 30 procent till 2 299 där merparten av projekten är nyproduktion enligt K2A:s koncept med yteffektiva lägenheter uppförda i det enda hållbara byggmaterialet trä. Hyresintäkter och driftsöverskott ökade med 31 respektive 32 procent jämfört med föregående år.

K2A redovisade en värdeförändring om 263,4 Mkr av vilket 75,3 Mkr var relaterat till befintliga förvaltningsobjekt. Totalt investerades 471,4 Mkr i projekt och 164,2 Mkr i förvärv och fastighetsvärdet uppgick vid utgången av året till strax över fyra miljarder kronor. Samtidigt tog vi fortsatta steg i att stärka vår position som det gröna fastighetsbolaget.

ETT HÖGT FÖRVÄRVSTEMPO UNDER ÅRET

Vi slutförde under året ett antal intressanta förvärv av fastigheter som på olika sätt kompletterar vårt existerande bestånd på attraktiva orter. I vissa fall valde vi att samarbeta med andra fastighetsbolag som i Västerås där vi via ett samägt bolag med SBB tecknade ett projekteringsavtal för att uppföra ett polishus. Ett 15-årigt hyresavtal med Polismyndigheten förväntas undertecknas under 2020 med ett indikativt hyresvärde om cirka 630 Mkr över kontraktstiden. Det kommer bli bolagets största enskilda hyresavtal hittills. Jag nämner också gärna vår affär med Genova i Brunna, Upplands-Bro (Stockholmsregionen), där vi gemensamt kommer att utveckla ett område på 110 000 kvm bruttoarea för främst bostäder, vård, skola och handel.

I FRAMKANT AVSEENDE HÅLLBARHET

Hållbar utveckling ur alla aspekter är centralt för K2A. Vi har licens för att bygga Svanenmärkta hus och målet är att all vår nyproduktion framöver ska vara miljömärkt. Den viktigaste byggstenen i K2A:s hållbarhetsarbete är vår egen produktion som sker med trä som huvudsakligt byggmaterial för våra klimatsmarta, energioptimerade bostäder.

Vi valde redan från början att prioritera det förnybara materialet trä för våra bostäder och vårt enskilt största bidrag till en långsiktigt hållbar utveckling av samhället

är vår produktionsmetod. Inget kan mäta sig med trä ur miljösynpunkt, dessutom Svanenmärkt. Vårt systematiska arbete med hållbarhet genom värdekedjan bidrar till att framtidssäkra bolaget.

INLEDNINGEN AV 2020

Inledningen av 2020 har varit dramatisk för både individer, företag och organisationer med anledning av att coronaviruset covid-19 brutit ut i världen. Självklart påverkas vi alla på olika sätt och K2A:s huvudsakliga fokus är på hälsa och säkerhet för våra medarbetare, kunder och samarbetspartner. För verksamhetens del kan vi konstatera att påverkan hittills är begränsad, men vi följer utvecklingen noga och vidtar de åtgärder som krävs för att bidra till minskad smittspridning och agerar för att motverka den negativa effekten på vår verksamhet.

RUSTAT FÖR FORTSATT INITIATIV

Bristen på bostäder är fortsatt stor i de flesta av Sveriges kommuner och främst saknas små bostäder med en rimlig hyresnivå. K2A:s erbjudande med yteffektiva lägenheter till rimliga hyror motsvarar denna efterfrågan. Bolaget har utvecklats snabbt och blivit en betydande bostadsaktör på flera orter. Vår ambition är att fortsätta expandera verksamheten genom främst nyproduktion men även via kompletterande förvärv på strategiska orter. Vi ser även att vår kärna bestående av hyres- och studentbostäder kombineras väl med samhällsfunktioner, inte minst i nya stadsdelar där olika former av vårdlokaler integreras för att skapa ett levande grannskap.

Noteringen av stamaktierna på Nasdaq Stockholm i juni 2019 blev lyckad och visade på ett stort intresse från såväl institutioner som privatpersoner. Vi genomförde dessutom en riktad emission av B-aktier sju månader senare till en mer än fördubblad aktiekurs. Vi är övertygade om att vår tydliga position som det gröna fastighetsbolaget bidrar till det starka intresset bland investerare. Med en stärkt finansiell ställning är vi således väl rustade för ett nytt år av initiativ och långsiktig värdeutveckling.

Johan Knaust, VD



”

Hög investeringstakt,
värdeskapande
samarbeten
och gröna initiativ

FRÅN SKOGEN TILL STADEN

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analys av bostadsmarknaden, utveckling av boendekoncept och egen bostadsproduktion till förvaltning av de färdigställda bostäderna. K2A är en långsiktig fastighetsägare som bygger för egen förvaltning. Hållbarhet och värdeskapande är integrerat i hela verksamheten.

DÄRFÖR BYGGER K2A I TRÄ

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 under senare år. K2A valde redan från början att prioritera det förnybara materialet trä för våra bostäder och vårt enskilt största bidrag till en långsiktigt hållbar utveckling av samhället är vår produktionsmetod.

Att använda trä som insatsvara har flera fördelar – bland annat under produktionen där det går åt mindre energi att använda trä i jämförelse med andra byggmaterial. Inget annat produktionsmaterial kan idag mäta sig med träbyggnad när det gäller miljö- och klimataspekter. Genom att använda närproducerat trä i egna fabriker i Sverige får vi en resurs-effektiv produktion av klimatsmarta, driftsoptimerade bostäder. Dessutom Svanenmärkta.





146

AFFÄRSMODELL MED VÄRDETILLVÄXT

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

K2A erbjuder hyresbostäder för alla typer av boenden i attraktiva lägen i Stockholm, Mälardalen och utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Bolagets främsta målgrupp är mindre hushåll, med 1-2 personer, en hushållstyp som utgör cirka 70 procent av alla hushåll i Sverige.

UTHÅLLIGT VÄRDESKAPANDE

Utgångspunkten för K2A:s affär och värdeskapande är att utveckla attraktiva, hållbara bostäder på marknader med hög efterfrågan. Därigenom skapas goda förutsättningar för en långsiktig gynnsam utveckling, med lönsamhet och värdetillväxt.

HÅLLBARA BOSTÄDER

Hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt – är centralt för K2A. Bolaget har licens att bygga Svanenmärkta hus och målet är att all nyproduktion ska vara miljömärkt. Trä är huvudsakligt byggmaterial för K2A:s klimatsmarta och energioptimerade bostäder. Byggprocessen med fabriksstillverkade lägenhetsenheter är snabb och energieffektiv med lägre utsläpp av koldioxid än byggnation med andra material.

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 bostäderna. Bolaget strävar efter att optimera varje länk i värdekedjan.

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 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 dock en mångfald i gestaltningen. Även om de enskilda lägenheterna har en gemensam utformning, och är byggda med trästommar, kan fasaderna ha många olika utföranden med skilda material.

LÅNGSIKTIG KUNDNÄRA FÖRVALTNING

K2A utvecklar och bygger bostäder för långsiktig kundnära förvaltning med ambitionen att ha egen personal på varje ort med förvaltningsvolym om minst 500 lägenheter.

SAMHÄLLSFASTIGHETER MED LÅG RISK

K2A:s löpande kassaflöde stärks genom att bostadsportföljen kombineras med samhällsfastigheter, exempelvis vårdfastigheter 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. Bolaget arbetar systematiskt med att hantera och minimera riskerna, och samtidigt ta vara på möjligheter som kan bidra till god utveckling och lönsamhet.

Utgångspunkten för K2A:s värdeskapande är att utveckla attraktiva, hållbara bostäder på marknader med hög efterfrågan.

EN VÄRDEKEDJA DÄR VARJE LÄNK OPTIMERAS

K2A använder närproducerat svenskt trä som insatsvara. Ingen annan produktionsmetod kan idag mäta sig med industriell träbyggnad när det gäller miljö- och klimataspekter. Skogen är en stor reservoar av koldioxid, och om trä används för att bygga, lagras koldioxiden i byggnaden under hela dess livslängd istället för att frigöras om träden förbränns. Genom återplantering av skog kan dessutom råmaterialet trä förnyas.



1. KUNDANALYS

K2A har genom noggranna undersökningar tagit reda på vad som är viktigast för potentiella kunder. Ofta är välplanerad yta och funktion viktigare än storleken på lägenheten.

2. ARKITEKT

K2A:s arkitekter arbetar målmedvetet för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål.

3. MARKANSKÄFFNING

K2A bearbetar kontinuerligt kommuner, campusägare och andra fastighetsägare för att ta fram byggbar mark. Hyresrätterna utvecklas, i samverkan med berörda kommuner, på efterfrågade lägen med goda kommunikationer och närhet till service.

4. LÄGENHETSPRODUKTION

K2A har två egna husfabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä – för rationell

produktion i kontrollerad miljö och med mindre klimatbelastning. Ett antal egenutvecklade baslägenheter, som kan användas i olika kombinationer utgör grunden för samtliga bostäder som byggs. Från och med 2018 är K2A:s produktion miljöcertifierad enligt Svanen.

5. BYGGNATION

De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en effektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus. Den exteriöra arkitekturen anpassas till det specifika närområdet.

6. UTHYRNING & FÖRVALTNING

K2A har ett tydligt kundfokus och strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka sina kundrelationer. Dessutom strävar bolaget efter att minimera bostadsbeståndets energianvändning. Målet

är att nå en förvaltningsvolym på över 500 bostäder på respektive ort för att kunna ha egen effektiv lokal förvaltning och vara nära kunden.

7. DIGITAL STRATEGI

K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt kund på förhand. Genom riktad kundbearbetning, sökordsoptimering och sociala medier, ska omflyttning minimeras och långvariga kundrelationer etableras.

8. HÅLLBARHET & VÄRDESKAPANDE

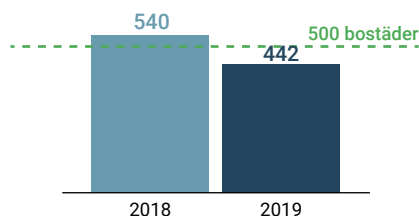
K2A ska utvecklas i en långsiktigt hållbar riktning genom effektiv verksamhetsstyrning och med varsam omsorg om det omgivande samhället. Genom att använda resurser på ett effektivt sätt och bidra till en positiv utveckling på de orter där bolaget är verksamt, skapas värden i flera dimensioner.

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

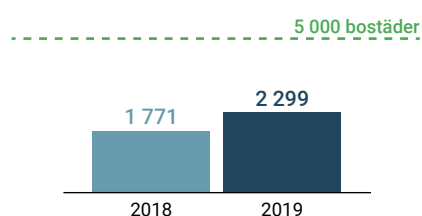
Att successivt, utifrån ett hållbarhetsperspektiv, utveckla fastighetsbeståndet på rätt marknader är en viktig del av strategin för att K2A ska uppnå sina mål. K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

OPERATIONELLA MÅL

Byggstarta minst 500 bostäder per år under 2019 och 2020

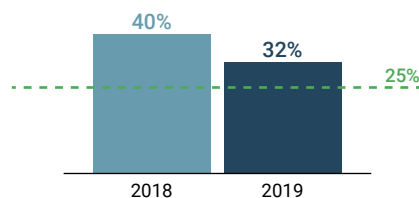


Vid utgången av år 2024 förvalta minst 5 000 bostäder

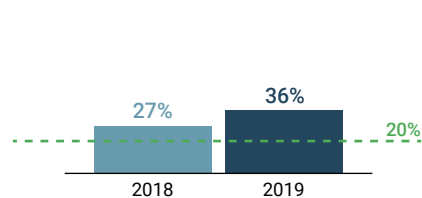


FINANSIELLA MÅL

Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2024, öka med minst 25 procent per år

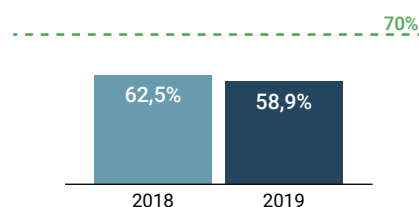


EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2024, öka med minst 20 procent per år

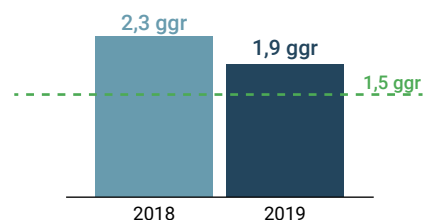


FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 70 procent



Räntetäckningsgrad för koncernen ska långsiktigt ej understiga 1,5 ggr



UTDELNINGSPOLICY

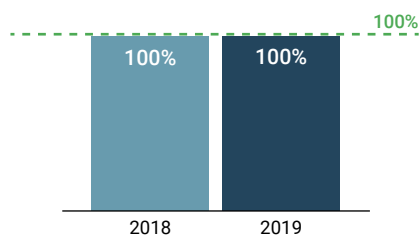
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt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

ÖVERGRIPANDE HÅLLBARHETSMÅL

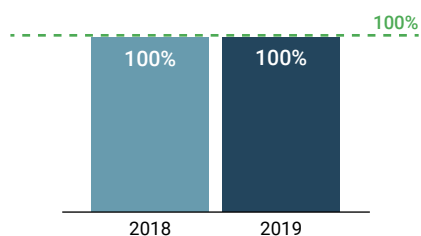
K2A är en långsiktig fastighetsägare som genom ansvarsfullt företagande vill bidra till att samhället utvecklas i en hållbar riktning. Nedan presenteras ett urval av K2A:s viktigaste hållbarhetsmål.

GRÖN FASTIGHETSPORTFÖLJ

All nyproduktion ska miljöcertifieras



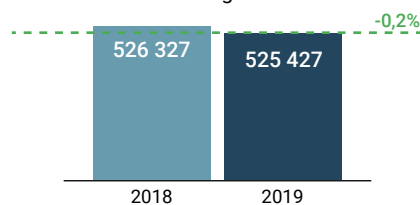
All nyproduktion i egen regi ska byggas i trä



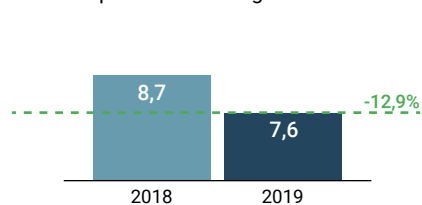
GRÖN FÖRVALTNING

Målet är att minska koldioxidutsläppen med i genomsnitt 1 procent årligen till 2021

Det totala CO₂-ekvivalenten i kg för K2A:s fastighetsbestånd

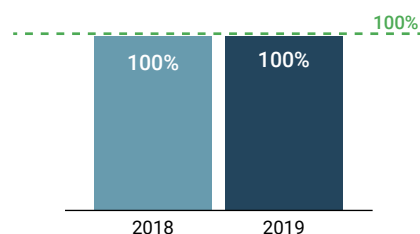


Det totala CO₂-ekvivalenten i kg/m², Atemp för K2A:s fastighetsbestånd



GRÖN FINANSIERING

Målet är att all ny finansiering av nyproduktion ska vara grön



DET GRÖNA FASTIGHETSBOLAGET

K2A:s hållbarhetsarbete är en integrerad och naturlig del av verksamheten och värdekedjan. Vi strävar efter att bli Sveriges mest hållbara fastighetsbolag.



ETT HELHETSPERSPEKTIV PÅ HÅLLBARHET

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

K2A har ett av branschens modernaste fastighetsbestånd vilket i sig borgar för att fastigheterna är mer hållbara och miljövänliga än genomsnittet. Vi nöjer oss dock inte med det utan har en ambitiös hållbarhetsstrategi utifrån en helhetssyn där vi verkar för ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt värdeskapande. Hela värdekedjan – från resurseffektiv industriell produktion av lägenheter till förvaltning av färdigställda yteffektiva bostäder – ska präglas av ett genomgripande och konsekvent hållbarhetsarbete.

K2A stöttar även FN:s Agenda 2030 och de globala målen om hållbar utveckling, vilka genomsyrar såväl vår verksamhet som våra projekt.

Vår inriktning har sedan starten varit att bygga bostäder i närproducerat trä vilket är klimatsmart. Trä är det enda förnybara byggmaterialet och det binder koldioxid under hela sin livslängd vilket ger en minskad klimatpåverkan. Tillammans med en effektiv och industrialiserad produktionsprocess är produktionsmetoden vårt enskilt största bidrag till en hållbar utveckling. All nyproduktion är Svanenmärkt

vilket innebär krav på en hållbar boendemiljö, produktion, materialval, energianvändning och på byggnadens påverkan ur ett livscykelperspektiv.

K2A har ett tydligt engagemang och ett socialt ansvarstagande i de samhällen där vi är verksamma. Genom att vara en betydande aktör i utvecklingen av attraktiva, hållbara och levande stadsdelar bidrar vi till en god livskvalitet och trygghet för boende och andra människor som rör sig i våra bostadsområden. Som arbetsgivare ska vi erbjuda en arbetsmiljö där våra medarbetare kan utvecklas, må bra och uppleva att de bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

Det systematiska arbetet med hållbarhet genom värdekedjan bidrar till att framtidssäkra bolaget genom att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor. Vår inriktning innebär också konkurrensfördelar, exempelvis för att erhålla markanvisningar i kommuner som antagit träbyggnadsstrategier. Många yngre och medvetna hyresgäster efterfrågar också klimatsmarta boenden i områden som uppfattas som trygga och levande.

K2A:S BIDRAG TILL ATT UPPNÅ FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

Agenda 2030 och de globala målen är en handlingsplan för en bättre värld. Som företag har vi ett ansvar för att bidra till att målen uppfylls till år 2030. Genom K2A:s verksamhet bidrar vi direkt eller indirekt till följande av de sjutton globala målen:



TRE STRATEGISKA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

K2A beskriver hållbarhetsarbetet ur dimensionerna ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Vi har delat in arbetet i tre strategiska huvudområden med väsentliga hållbarhetsfrågor kopplade till vart och ett:

ANSVARSFULLA OCH LÖNSAMMA AFFÄRER

Ekonomisk lönsamhet och stabilitet är en förutsättning för en positiv utveckling av K2A:s verksamhet över tid. Vårt systematiska hållbarhetsarbete bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt och därmed ett ökat värde för våra aktieägare. Vi bedriver ett långsiktigt arbete för att stärka vår trovärdighet och skapa goda etiska och affärsmässiga relationer med våra intressenter.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Ekonomisk prestanda
- Grön finansiering
- Anti-korruption

HÅLLBARA BOSTÄDER

Hållbara bostäder med omtanke om människor och miljö är grunden för K2A:s verksamhet. Svanenmärkta hus byggda i trä med energieffektiva lösningar medför stora miljöfördelar. Med kontroll över hela värdekedjan kan K2A arbeta med innovativa och systematiska miljöinsatser och skapa värde i varje led. Vi arbetar också för att skapa bästa möjliga förutsättningar för våra kunder att göra miljövänliga val i sin vardag och uppnå en hållbar livsstil.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Miljöcertifierade byggnader
- Energianvändning
- Direkta utsläpp av växthusgaser
- Kundnöjdhet

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

K2A är ett ungt och snabbväxande företag. Vi vill erbjuda en inspirerande arbetsplats med en företagskultur där våra medarbetare kan trivas, utvecklas och får utnyttja sin fulla potential. Företagskulturen präglas av våra kärnvärden – kundfokus, nytänkande och långsiktighet.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Jämställdhet/mångfald
- Arbetsmiljö
- Kompetensutveckling

ANSVARSFULLA OCH LÖNSAMMA AFFÄRER

Ekonomisk lönsamhet och stabilitet är en förutsättning för en positiv utveckling av K2A:s verksamhet över tid. Vårt systematiska hållbarhetsarbete bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt och därmed ett ökat värde för våra aktieägare. Vi bedriver ett långsiktigt arbete för att stärka vår trovärdighet och skapa goda etiska och affärsmässiga relationer med våra intressenter.

MÅL	UTFALL				
Långsiktig tillväxt under lönsamhet	<p>Driftsöverskottet ökade med 32 procent under 2019</p> <table border="1"> <tr> <td>2018</td> <td>73,6 Mkr</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>97,5 Mkr</td> </tr> </table>	2018	73,6 Mkr	2019	97,5 Mkr
2018	73,6 Mkr				
2019	97,5 Mkr				
Grön finansiering	<p>All finansiering av nyproduktion i egen regi var under 2019 grön</p> <table border="1"> <tr> <td>2018</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>100%</td> </tr> </table>	2018	100%	2019	100%
2018	100%				
2019	100%				
Uppförandekod	<p>Samtliga medarbetare har utbildats i K2A:s uppförandekod</p> <table border="1"> <tr> <td>2018</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>100%</td> </tr> </table>	2018	100%	2019	100%
2018	100%				
2019	100%				

EKONOMISKT VÄRDESKAPANDE

En hållbar ekonomi är en förutsättning för att K2A ska kunna fortsätta utvecklas långsiktigt och hållbart. Genom en effektiv organisation, kostnads- och resurseffektivitet, samt ett aktivt arbete med riskhantering lägger K2A grunden för ökad lönsamhet och ett stabilt ekonomiskt värdeskapande. Detta värde kommer våra aktieägare till del, men det gynnar även andra intressenter, såsom kunder, medarbetare, samarbetspartner, kommuner, leverantörer och kreditgivare. Tydliga finansiella mål ligger till grund för arbetet, se sidan 12.

Affärsmodellen möjliggör hög och uthållig tillväxt samtidigt som ett växande fastighetsbestånd med fokus på tillväxtregioner med stark efterfrågan innebär en diversifiering som sänker de operationella riskerna. Vårt systematiska hållbarhetsarbete sänker även underhållskostnaderna för fastigheterna och ökar livslängden i beståndet. Det ger utrymme för återinvesteringar och bidrar till trygga arbetstillfällen med anständiga arbetsvillkor. Som förvaltande bolag av attraktiva hyresbostäder på marknader med bostadsbrist anser vi att vi har en begränsad uthyrningsrisk.

GRÖN FINANSIERING MED BÄTTRE VILLKOR

Hållbarhetsarbetet har en konkret och positiv inverkan på finansieringen av K2A:s verksamhet. Under 2018 var K2A först i Sverige att erhålla ett grönt företagslån, tack vare vårt långsiktiga hållbarhetsarbete. De gröna lånen är en kvalitetsstämpel för vårt systematiska hållbarhetsarbete och vårt mål är att all ny finansiering på nyproduktionsprojekt ska vara grön.

Den gröna finansieringen har gynnsammare villkor och miljöcertifieringen innebär även att vissa krav måste uppfyllas vilket bland annat leder till lägre energianvändning.



K2A:s industriella lägenhetsproduktion i inomhusmiljö möjliggör en kontrollerad leverantörskedja då samtliga materialval granskas, kvalitetssäkras och köps in efter nogra granskning så de tillmötesgår Svanens högt ställda krav.

NOLLTOLERANS MOT KORRUPTION

K2A:s företagskultur grundas på förtroende och affärs-mässighet och vi följer självklart alla gällande lagar och regelverk. Vår uppförandekod är ett viktigt styrdokument i arbetet och innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekten för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden baseras på K2A:s kärnvärden, samt principerna i FN:s Global Compact och målen i FN:s Agenda 2030. Den omfattar alla våra intressenter, inklusive medarbetare, leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer. Utbildning och information om uppförandekoden är obligatorisk och ingår som en del i introduktionsprogrammet för samtliga nyanställda, för att säkerställa kunskapen och efterlevnaden.

VISSELBLÅSNINGSSYSTEM

K2A har en policy och rutin för visseblåsning som kan användas vid misstanke om oegentligheter eller brott mot uppförandekoden. Systemet hanteras av en extern part som säkerställer visseblåsarens anonymitet. Anmälningarna ska hanteras och utredas skyndsamt och effektivt. Information om uppförandekoden och visseblåsningssystemet ingår som en del i introduktionsprogrammet för alla nyanställda. Under 2019 inkom inga anmälningar om överträdelser mot uppförandekoden.

HÅLLBARHET I LEVERANTÖRSKEDJAN

K2A:s leverantörer har en viktig roll i värdekedjan och som beställare av varor och tjänster har K2A både ett ansvar och möjlighet att ställa krav med koppling till hållbarhet. K2A eftersträvar nära och långsiktiga samarbeten med sina affärs-partners för att tillsammans främja hållbarhet i värdekedjan.

Den absoluta majoriteten av K2A:s leverantörer är svenska leverantörer av byggnadsmaterial och komponenter, energi och el, samt tjänstleverantörer av olika slag, exempelvis teknik konsulter, arkitekter och fastighetsskötare.

Tack vare K2A:s Svanencertifiering är varje materialval och leverantör på förhand vald och upphandlad med utgångspunkt i kraven för att uppfylla certifieringen.

Varor och tjänster som inte rör nyproduktionsprojekt köps in i egen regi. Vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster reglerar K2A i avtal vilket ansvar vår partner har inom områden som affärsetik, miljö och arbets-förhållanden.

HÅLLBARA BOSTÄDER

Hållbara bostäder med omtanke om människor och miljö är grunden för K2A:s verksamhet. Svanenmärkta hus byggda i trä med energieffektiva lösningar medför stora miljöfördelar. Med kontroll över hela värdekedjan kan K2A arbeta med innovativa och systematiska miljöinsatser och skapa värde i varje led. Vi arbetar också för att skapa bästa möjliga förutsättningar för våra kunder att göra miljövänliga val i sin vardag och uppnå en hållbar livsstil.

MÅL	UTFALL								
Miljöcertifiera all nyproduktion	<p>Under 2019 miljöcertifierades all nyproduktion med Svanen.</p> <table border="1"> <tr> <td>2018</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>100%</td> </tr> </table>	2018	100%	2019	100%				
2018	100%								
2019	100%								
Minska koldioxidutsläppen med i genomsnitt 1 procent årligen till 2021	<p>K2A:s totala koldioxidutsläpp (CO₂-ekv) minskade under 2019 med ett ton. Mätt per kilo per kvadratmeter minskade koldioxidutsläppen med 12,9 procent i jämförelse med 2018.</p> <table border="1"> <tr> <td>2018¹</td> <td>526 ton CO₂-ekv</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>525 ton CO₂-ekv</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>8,7 kg CO₂-ekv/m²</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>7,6 kg CO₂-ekv/m²</td> </tr> </table>	2018 ¹	526 ton CO ₂ -ekv	2019	525 ton CO ₂ -ekv	2018	8,7 kg CO ₂ -ekv/m ²	2019	7,6 kg CO ₂ -ekv/m ²
2018 ¹	526 ton CO ₂ -ekv								
2019	525 ton CO ₂ -ekv								
2018	8,7 kg CO ₂ -ekv/m ²								
2019	7,6 kg CO ₂ -ekv/m ²								
Minska värmeanvändningen med 5 procent från 2018 till 2021 ²	<p>Den totala energianvändningen minskade med cirka 1,6 procent mätt per kilowattimme per kvadratmeter Atemp.</p> <table border="1"> <tr> <td>2018</td> <td>152,0 kWh/m²</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>149,6 kWh/m²</td> </tr> </table>	2018	152,0 kWh/m ²	2019	149,6 kWh/m ²				
2018	152,0 kWh/m ²								
2019	149,6 kWh/m ²								
Minska andelen fossila bränslen av den totala energianvändningen	<p>Andelen fossila bränslen av den totala energianvändningen minskade under 2019 med cirka 10 procent. Under 2019 uppgick användningen av fossila bränslen till 2,6 procent (3,2) av den totala energianvändningen.</p> <table border="1"> <tr> <td>2018</td> <td>294 605 kWh</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>265 093 kWh</td> </tr> </table>	2018	294 605 kWh	2019	265 093 kWh				
2018	294 605 kWh								
2019	265 093 kWh								

1) I årsredovisningen för 2018 rapporterades ett utsläpp på 471 ton koldioxid för 13 fastigheter. Statistikinhämtningen i 2019 års årsredovisning för 2018 baseras på 17 fastigheter, därav en ökning om 55 ton.

2) Under 2019 har K2A uppdaterat statistikinhämtningen och rapporterar från och med 2019 den totala energianvändningen (till skillnad från 2018 då värme- och elanvändning rapporterades separat). På grund av detta kan målet att minska värmeanvändningen med 5 procent till år 2021 komma att revideras under 2020.



Att K2A bygger bostäder i trä är vårt enskilt främsta bidrag till en hållbar utveckling.

- Trä är ett byggmaterial som ingår i naturens kretslopp och är helt förnybart.
- Närproducerat svenskt trä resulterar i kortare transporter.
- Trä ger en kortare och mer energieffektiv produktion jämfört med andra byggmaterial.
- Att bygga i trä är tystare och lättare och ger en bättre arbetsmiljö.
- Trähus är bättre för människors hälsa.
- Trä binder koldioxid under hela byggnadens livslängd.
- Trä väger mindre och genererar mer energieffektiva transporter.
- Trä som byggmaterial är lätt och miljövänligt, men samtidigt hållfast och har lång livslängd.
- Trä är ett vackert och levande byggmaterial.

NYBYGGNATION

K2A:s bostäder tillverkas i trä – det enda förnybara och klimatsmarta byggnadsmaterialet. Trä från hållbart svenskt skogsbruk minskar koldioxidutsläppen under byggprocessen och materialet binder dessutom koldioxid. Svanenmärkningen av våra fastigheter innebär även att det trä som köps in är spårbart och hållbart utvunnet i och med certifiering enligt FSC eller PEFC.

Till våra bostäder investerar vi i energieffektiva lösningar, till exempel solceller, och vi strävar efter att endast teckna elavtal med Bra Miljöval. Bostäderna projekteras för en energianvändning 50 procent under Boverkets byggregler (BBR), vilket bidrar till att minska klimatpåverkan ytterligare. K2A:s mål är att minska koldioxidutsläppen med i genomsnitt 1 procent per år till 2021. Under året har vi lyckats sänka koldioxidutsläppen med hela 12,9 procent i jämförelse med 2018, mätt per kilo per kvadratmeter tack vare energikartläggningar och energibesparande åtgärder.

KONTROLL ÖVER VÄRDEKEDJAN

K2A kontrollerar hela värdekedjan, från utveckling av bostadskoncept till förvaltning, och kan därmed arbeta med åtgärder för minskad miljöpåverkan och värdeskapande i varje led.

Majoriteten av lägenheterna byggs i K2A:s egna fabriker i Valdemarsvik och Gävle. Med en kontrollerad och standardiserad produktion av lägenheter i egna fabriker för leverans direkt till byggarbetsplatsen kan vi minimera spill och optimera transporter, vilket bidrar till en lägre klimatpåverkan. Det trä som används är närproducerat vilket ytterligare begränsar transporterna.

Genom en systematisk kvalitetsstyrning säkerställs att både ägare, kunders och samhällets krav på projekt, byggnader och bostäder utförs på rätt sätt och med rätt kvalitet. Kvalitetsstyrningen är således ett understödande verktyg för både ingående arbetsprocesser och själva slutprodukten, det vill säga byggnaden och bostaden.

SVANENMÄRKTA HUS FÖR BÄTTRE MILJÖ

Sedan 2018 har K2A licens för att bygga Svanenmärkta hus och målet är att all nyproduktion som startas i egen regi ska vara miljöcertifierade. Kraven för att erhålla miljöcertifieringen är höga och omfattar bland annat en kvalitetssäkrad byggprocess, noga utvalda materialval och energieffektivitet. Certifieringen ställer också krav på hur fastigheterna ska förvaltas ur ett livscykelerspektiv. Den ger även de boende möjlighet till en hållbar livsstil genom exempelvis miljörum med källsorteringsmöjligheter, leveransboxar för minskade transporter, väderskyddade cykelparkeringar och grönytor med rekreativsmöjligheter. Eftersom K2A bygger bostäder för egen förvaltning lägger vi särskilt stor vikt vid att göra hållbara och långsiktiga val i alla delar av processen.

Svanenmärkningen syftar också till att säkerställa en god och hälsosam boendemiljö. Det handlar bland annat om att välja material av hög kvalitet som är fria från miljö- och hälsoskadliga kemikalier. K2A har därmed genomfört en genomlysning av det material som används för att säkerställa att kraven efterföljs. Exempelvis är material i ytskikt kontrollerade med avseende på emissioner av farliga ämnen, vilket bidrar till en hälsosam, giftfri inomhusmiljö. I ett flertal projekt arbetar K2A efter en grönytefaktor som innebär att ett särskilt fokus ligger på gröna utemiljöer. Många kommuner har antagit träbyggnadsstrategier som prioriterar trä som byggmaterial.

Svanenmärkta byggnader utvärderas utifrån ett livscykelerspektiv och:

- Har låg energianvändning.
- Uppfyller höga miljö- och hälsokrav på byggprodukter, material och kemiska produkter.
- Säkrar en god inomhusmiljö och låga emissioner av farliga ämnen.
- Har en kvalitetssäkrad byggprocess.

Källa: www.svanen.se

ENERGIEFFEKTIVA BOSTÄDER

Fastighetssektorn står för cirka 40 procent av samhällets energianvändning. K2A:s fastighetsbestånd består till största delen av moderna och energieffektiva fastigheter där 75 procent av bostäderna är uppförda de senaste fem åren.

Samtliga nyproducerade förvaltningsobjekt optimeras för att vara så energieffektiva som möjligt. Bland annat genom installation av solceller på taken med energilagring. Exempelvis producerade solcellerna på fastigheten Parasollet 1 i Lund hela 95 procent av den totala elanvändningen under juli månad, varav 23 procent förbrukades av fastigheten och 71 procent som hushållsel för de boende. Elen från solcellerna används även för att ladda K2A:s egna elbilpool, Bobil. I vissa förvaltningsobjekt används bergvärmepumpar för att reducera energianvändningen ytterligare.

El och värme står för huvuddelen av K2A:s energianvändning. K2A strävar efter att bara köpa el märkt med Bra Miljöval och i så stor utsträckning det är möjligt använda grön fjärrvärme. Då förvaltningen sker i egen regi kan K2A arbeta med åtgärder för att minska fastigheternas energianvändning och optimera driften. Samtidigt uppnås lägre driftskostnader. Under 2019 låg den totala energianvändningen per kvadratmeter på 149,6 kWh (152,0), vilket motsvarar en minskning med cirka 1,6 procent. Under året har K2A sett över statistikinhämtningen för energianvändning och redovisar nu den totala energianvändningen, till skillnad från 2018 då el- och värmeanvändning rapporterades var för sig. Därav kommer målet att minska värmeanvändningen

med 5 procent till 2021 att ses över under 2020. Av den totala energianvändningen var andelen fossila bränslen 2,6 procent (3,2). Under 2019 har K2A gjort en genomlysning av majoriteten av fastighetsbeståndet och identifierat energibesparande åtgärder. Enklare åtgärder har redan genomförts medan mer omfattande åtgärder planeras.

Under 2019 har K2A kopplat upp samtliga egenförvaltade fastigheter mot ett internetbaserat system för fastighetsautomation. Systemet gör det möjligt att i realtid kontrollera och fjärrstyra värme, ventilation och elanvändning. Genom att snabbt kunna reagera på avvikelser eller göra justeringar utifrån växlande väderförhållanden kan betydande energibesparingar göras.

RESURSEFFEKTIVITET

K2A strävar efter att vara resurseffektiva genom hela värdekedjan vilket bland annat omfattar en ansvarsfull användning av vatten, material och hantering av avfall. Svanenmärkningen av våra förvaltningsobjekt är ett viktigt verktyg för att åstadkomma detta.

Genom att välja klimatsmarta material med hög kvalitet ökar bostädernas och utrustningens livslängd. Trä som stommaterial och smarta infästningsmetoder gör materialen lättare att byta ut, underhålla och återvinna. Hög standard på bostäderna bidrar också till minskad omflyttning och till att kunderna tar bättre hand om sin bostad, vilket i förlängningen leder till lägre underhållskostnader.

STUDENTKAFÉER

I Lund, Umeå och Örebro har vi studentkaféer där vi bjuder på kaffe och studenterna kan plugga eller umgås med grannar. Förhoppningsvis bidrar kaféerna till en ökad känsla av samvaro bland våra boenden. Det är studenter som bor hos K2A som arbetar som kafévårdar och öppnar och stänger kaféerna varje dag vilket även leder till sysselsättning för studenterna.



BOBIL SKAPAR MILJÖVINSTER

På flera av våra orter, Lund, Stockholm, Västerås, Umeå och Örebro, erbjuds bilpooler med elbilar till boende hos K2A. Bilpoolen lanserades 2018 och är ett attraktivt inslag i en modern delningsekonomi. Miljövinster uppstår då flera hushåll kan dela på ett färre antal bilar. En annan fördel är att behovet av att bygga parkeringsplatser minskar vilket skapar utrymme för att bygga fler bostäder som genererar ökade hyresintäkter.

Tillgången till vatten är en fråga som ökar alltmer i betydelse och K2A värnar om vatten som en naturresurs. K2A:s mål är att minska fastigheternas vattenförbrukning och vi använder bland annat snålspolande toaletter, duschmunstycken och blandare. Fastighetsautomationen gör det också lättare att följa upp förbrukningen och att upptäcka och åtgärda eventuella läckage i tidigt skede.

En stor andel av våra boende är unga och många har en hög ambition när det kommer till att leva hållbart. K2A arbetar för att underlätta ett hållbart liv för våra kunder på flera sätt. Att minska, eller på sikt eliminera, mängden avfall som går till deponi är en central del i en cirkulär ekonomi. K2A underlättar bland annat för boende genom att tillhandahålla sorteringskärl i upp till fem storlekar i all nyproduktion.

HÅLLBART BOSTADSUTBUD

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

Att känna sig trygg där man bor är viktigt för alla människor. K2A ska vara en positiv kraft i samhället och bidra till utvecklingen av attraktiva och levande bostadsområden. Vår ambition är att skapa inbjudande och säkra

utemiljöer där alla är välkomna och kan känna sig trygga. Därför lägger vi stor vikt vid utformningen av ytorna mellan husen, exempelvis genom att anlägga lekplatser eller gemensamma uteplatser och samlingslokaler där boende kan mötas och umgås. I vissa av våra förvaltningsobjekt och projektfastigheter finns även samhällsfastigheter såsom LSS-boenden, förskolor och serviceboenden. Att människor med olika levnadsmönster bor tillsammans i samma kvarter tror vi är positivt för tryggheten då människor rör sig i området olika tider på dygnet.

Trygga och attraktiva bostadsområden leder också till snabbare uthyrning och färre omflyttningar vilket har en positiv inverkan på K2A:s ekonomiska stabilitet.

NÖJDA KUNDER

Att kunderna är nöjda är en förutsättning för K2A:s framgång och därför ett viktigt mål. Vi arbetar för att attrahera rätt kunder för att skapa förutsättningar för långvariga kundrelationer och minimera omflyttningar.

En kundnära förvaltning är viktigt för K2A för att utvärdera våra processer. Förvaltningen av fastigheterna sker med egen personal på respektive ort med en förvaltningsvolym överstigande 500 bostäder. En löpande och nära dialog som bygger på direktkontakter med hyresgästerna främjar lojalitet och kundnöjdhet. Exempel på direktkontakt är lokala möten med boenden och olika former av trivselaktiviteter såsom att bjuda på frukost och arrangera löpargrupper.

LIVET MELLAN HUSEN

Gröna innergårdar för social samvaro, interaktion och avkoppling är viktiga för K2A. Cykelverkstad, gårdsgemensam grillplats, bänkytor, skuggande träd och soltrappa är några av de inslag som bidrar till hälsa och välmående för de boende.



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

K2A är ett ungt och snabbväxande bolag. Vi vill erbjuda en inspirerande arbetsplats med en företagskultur där våra medarbetare kan trivas, utvecklas och får utnyttja sin fulla potential. Företagskulturen präglas av våra kärnvärden – kundfokus, nytänkande och långsiktighet.

MÅL	UTFALL									
Andelen kvinnliga medarbetare i produktion ska uppgå till 17 procent år 2023	<p>Andelen kvinnliga medarbetare på tjänstemannanivå minskade under året till 33,3 procent (38,8 procent). Andelen kvinnliga medarbetare i produktion ökade med 5,5 procentenheter 2019, från 11,2 procent 2018 till 16,7 procent 2019.</p> <table border="1"> <caption>Gender Distribution</caption> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Män</th> <th>Kvinnor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tjänstemannanivå</td> <td>33,3%</td> <td>66,7%</td> </tr> <tr> <td>Produktion</td> <td>16,7%</td> <td>83,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Category	Män	Kvinnor	Tjänstemannanivå	33,3%	66,7%	Produktion	16,7%	83,3%
Category	Män	Kvinnor								
Tjänstemannanivå	33,3%	66,7%								
Produktion	16,7%	83,3%								
Minska antalet sjukdagar som är arbetsrelaterade	<p>Antalet sjukdagar per anställd ökade på tjänstemannanivå 3,3 procent (1,8) för 2019. Antalet sjukdagar per anställd ökade på produktionsnivå 5,1 procent (3,1) under 2019.</p> <table border="1"> <caption>Sick Leave per Employee</caption> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Män</th> <th>Kvinnor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tjänstemannanivå</td> <td>3,3%</td> <td>66,7%</td> </tr> <tr> <td>Produktion</td> <td>5,1%</td> <td>94,9%</td> </tr> </tbody> </table>	Category	Män	Kvinnor	Tjänstemannanivå	3,3%	66,7%	Produktion	5,1%	94,9%
Category	Män	Kvinnor								
Tjänstemannanivå	3,3%	66,7%								
Produktion	5,1%	94,9%								
Målet är att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa	<p>Antalet arbetsplatsolyckor under 2019 uppgick totalt till 7 olyckor (6). De rapporterade olyckorna var inte av allvarligt slag.</p> <table border="1"> <caption>Accidents by Location</caption> <thead> <tr> <th>Location</th> <th>Number of Accidents</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Byggarbetsplats</td> <td>2 st</td> </tr> <tr> <td>Gävle¹</td> <td>5 st</td> </tr> <tr> <td>Valdemarsvik¹</td> <td>0 st</td> </tr> </tbody> </table>	Location	Number of Accidents	Byggarbetsplats	2 st	Gävle ¹	5 st	Valdemarsvik ¹	0 st	
Location	Number of Accidents									
Byggarbetsplats	2 st									
Gävle ¹	5 st									
Valdemarsvik ¹	0 st									

1) Husfabriker (relaterar till stapeldiagrammet ovan till höger).

Medarbetarnas engagemang och kunskap är avgörande för K2A:s utveckling. K2A ska vara en attraktiv arbetsgivare som kan behålla och locka motiverade och kompetenta medarbetare. I en relativt liten organisation som K2A:s blir varje medarbetares engagemang, kompetens och arbetsinsats mycket betydelsefull.

K2A:s företagskultur bygger på kärnvärdena – kundfokus, nytänkande och långsiktighet. Tillsammans med styrdokument som hållbarhetspolicy, personalpolicy, jämställdhetspolicy och uppförandekod är våra kärnvärden vägledande i personalarbetet.

INNOVATION OCH KOMPETENS

Utvecklingen inom fastighetsbranschen går snabbt vilket ställer höga krav på anpassningsförmåga och flexibilitet. 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 en fortsatt framgångsrik utveckling av bolaget. Vi vill att våra medarbetare ska våga tänka nytt, innovativt och vara lösnings-

orienterade för att bidra till att utveckla verksamheten och skapa värde för våra kunder.

Det är avgörande att medarbetarnas kompetens motsvarar verksamhetens behov för att möta marknadens utmaningar. För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarsamtal där individuella önskemål och behov av kompetensutveckling kartläggs.

EN SUND ARBETSMILJÖ

K2A ska erbjuda medarbetarna en arbetsmiljö som är trygg, säker och hälsosam. Det proaktiva och systematiska arbetsmiljöarbetet beskrivs i en arbetsmiljöhandbok och följs upp årligen.

K2A tillverkar prefabricerade lägenhetsenheter i industriell miljö och kan därmed erbjuda en arbetsplats med färre tunga lyft och mindre risk för förslijningsskador eller andra olyckor än en traditionell byggarbetsplats. I produktionen finns tydliga säkerhetsföreskrifter och arbetsmiljöutbildningar genomförs löpande. Under 2019 noterades 7 olyckor (6). Målet är att inga arbetsplatsolyckor ska förekomma i verksamheten.



Vi erbjuder även hälsofrämjande åtgärder som friskvårdsbidrag och regelbundna hälsoundersökningar. Målet är att minska antalet arbetsrelaterade sjukdagar per år. Under 2019 uppgick sjukfrånvaron till 3,3 procent för tjänstemän (1,8) och 5,1 procent för medarbetare i produktionen (3,1).

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

K2A ska vara en inkluderande arbetsplats där medarbetarnas olikheter värdesätts och respekteras. Inom K2A råder nolltolerans mot diskriminering eller kränkande särbehandling. Vi förväntar oss att våra leverantörer och entreprenörer också tar ansvar för detta i sina organisationer. Koncernen har tagit fram en jämställdhetsplan till stöd för arbetet med att främja lika villkor på arbetsplatsen.

Andelen kvinnor inom moderbolaget uppgick 2019 till 33,3 procent (38,3). I de två produktionsanläggningarna i Valdemarsvik och Gävle var andelen kvinnliga medarbetare 16,7 procent (11,2). K2A strävar efter en jämnare könsfördelning och har för produktionen satt målet att andelen kvinnliga medarbetare ska uppgå till 17 procent år 2023.

Detta mål uppfylldes nästan under 2019 varpå det kan komma att justeras under 2020. Produktionsmiljön innebär mindre fysiskt krävande arbete och har bättre förutsättningar att locka kvinnliga medarbetare än en traditionell byggarbetsplats.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

K2A har haft en hög rekryteringstakt de senaste åren och vuxit från ett 40-tal medarbetare 2015 till 123 medarbetare 2019 (116). Av dessa är 24 tjänstemän och 99 medarbetare i produktionen. Under 2019 har K2A fortsatt att förstärka organisationen, främst inom inom transaktion. K2A:s organisation består av Affärsutveckling, Pågående projekt, Produktion och Förvaltning, samt de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans och Kommunikation/IT vid huvudkontoret i Stockholm. Produktionen av lägenhetsenheter sker vid två produktionsanläggningar.

K2A:S BIDRAG TILL FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL FÖR 2030

FN:s globala mål har formulerats genom en överenskommelse mellan ledare i hela världen och syftar till att uppnå en mer hållbar framtid och en bättre värld år 2030. Hållbarhetsmålen adresserar globala utmaningar som världen står inför. K2A bidrar genom sin verksamhet direkt eller indirekt till följande av de sju globala målen:

HÅLLBARHETSMÅL

DELMÅL

K2A:S BIDRAG/AKTIVITETER



3.9 Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier

- Svanercertifiering av nyproduktion med fokus på låg kemikaliepåverkan i inomhusmiljö och påverkan på mark och vattenmiljö.



6.4 Effektivisera vattenanvändning och säker vattenförsörjning

- Minskad vattenförbrukning i fastigheter och genomför tappvattenmätning i samtliga nyproduktion.
- Snålspolande och energieffektiva sanitetsarmaturer installeras i all nyproduktion.



7.1 Tillgång till modern energi för alla
7.2 Öka andelen förnybar energi i världen
7.3 Ökad energieffektivitet

- Endast el märkt med Bra Miljöval används. Avtal om grön fjärrvärme tecknas om det är tillgängligt på orten.
- Solceller installeras i nyproduktion där det är ekonomiskt eller tekniskt lämpligt.
- I det befintliga fastighetsbeståndet arbetar K2A löpande med insatser för energieffektivisering.



8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla

- En trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö, säkerställs genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete och löpande arbetsmiljöutbildningar.
- Arbete med prefabricerade lägenhetsenheter ger färre tunga lyft och mindre risk för förslitningsskador.

HÅLLBARHETSMÅL



DELMÅL

- 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
- 11.2 Tillgängliggör hållbara transportsystem för alla
- 11.6 Minska städernas miljöpåverkan
- 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla

- 12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
- 12.5 Minska mängden avfall markant
- 12.8 Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar

- 13.2 Integrera åtgärder mot klimatförändringar

- 15.2 Främja hållbart skogsbruk, stoppa avskogningen och återställ utarmade skogar
- 15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer

K2A:S BIDRAG/AKTIVITETER

- Ett hållbart och inkluderande bostadsutbud i hälsosamma och trygga bostadsområden.
- I Lund, Haninge, Västerås, Örebro och Umeå erbjuder K2A de boende att använda den egna elbilpoolen Bobil till marknadsledande priser.
- Låg energianvändning i nyproduktion (krav för Svanencertifiering). Energieffektivisering i befintligt bestånd.
- Gröna innergårdar med möjlighet till socialt umgänge i anslutning till samtliga nyproduktion.
- Standardiserad produktionsmetod som bidrar till ökad resurseffektivitet. Majoriteten av nyproduktion som påbörjats eller färdigställdes 2019 har en beräknad energianvändning under 50 procent av Boverkets byggregler, BBR.
- Samtliga bostäder som produceras i egen regi produceras i egna fabriker i Valdemarsvik och Gävle.
- Minimering av avfall och insatser för ökad återvinning/återbruk, samt hållbara materialval.
- Källsortering tillgängligt vid nyproduktion.
- Kampanjer och aktiviteter för att främja en hållbar livsstil bland kunder.
- Samtliga nyproduktion i egen regi miljöcertificeras. Endast trä från hållbart skogsbruk (FSC- eller PEFC-märkt) används.
- Förstärkning av den lokala biologiska mångfalden vid nyexploatering av mark.
- Gröna innergårdar och dagvattenfördröjning vid nyproduktion. Majoriteten av nyproduktion har sedumtak. K2A arbetar även med grönytefaktor.
- Flerfamiljshus i närproducerat trä minskar koldioxidutsläppen och binder koldioxid under byggnadens livslängd. Samtliga nyproduktion i egen regi är uppförda i trä.
- K2A har som mål är att minska koldioxidutsläppen med i genomsnitt 1 procent årligen till 2021.





FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

Förvaltningsobjekten, med totalt 2 299 lägenheter, var vid årets utgång belägna i Enköping, Eslöv, Gävle, Haninge, Hässleholm, Kiruna, Lund, Partille, Stockholm, Umeå, Uppsala, Västerås och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 82 301 kvm, varav 72 687 kvm avsåg bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 31 DECEMBER 2019

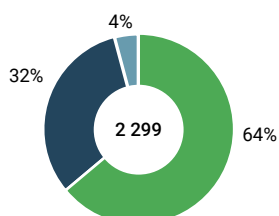
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighets- kostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	744	32 475	632	1 693	51 137	84	2 528	15	464	67	2 026
Studentbostäder	1 476	31 475	944	1 316	40 593	79	2 428	19	585	57	1 774
Samhällsfastigheter	79	8 737	8 038	325	19 374	23	1 400	4	247	19	1 152
Summa/snitt	2 299	72 687	9 614	3 334	40 510	186	2 258	38	467	144	1 748

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighets- kostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 110	39 534	1 092	1 921	47 285	100	2 470	21	510	78	1 918
Universitets- och högskoleorter	1 044	23 330	372	1 049	44 237	59	2 487	12	522	45	1 897
Övriga orter	145	9 823	8 150	365	20 280	27	1 477	5	301	21	1 169
Summa/snitt	2 299	72 687	9 614	3 334	40 510	186	2 258	38	467	144	1 748

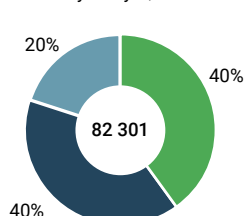
FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI

■ Studentbostäder ■ Hyresbostäder ■ Samhällsfastigheter

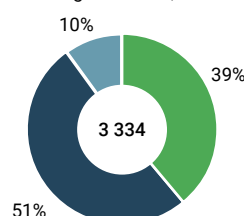
Antal förvaltade bostäder



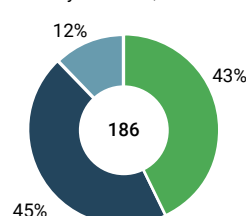
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



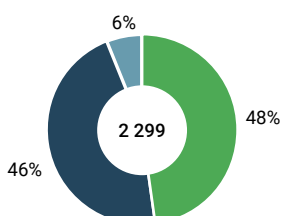
Hyresvärde², Mkr



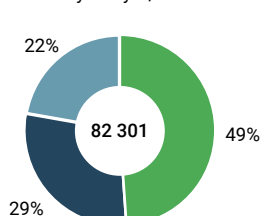
FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

■ Stockholm/Mälardalen ■ Universitets- och högskoleorter ■ Övriga orter

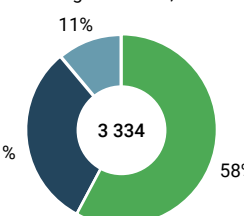
Antal förvaltade bostäder



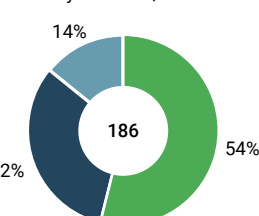
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



Hyresvärde², Mkr



1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, det vill säga inklusive värdet av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 4 023 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 13 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter.

2) Avser årstakt.

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

PÅGÅENDE PROJEKT PER 31 DECEMBER 2019

K2A:s pågående projekt var vid årets utgång belägna i Borås, Enköping, Falun, Gävle, Haninge, Järfälla, Karlstad, Kiruna, Lund, Stockholm, Sundsvall, Upplands-Bro, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

Pågående projekt delas i sin tur in i:

- Produktion: projekt där byggstart har skett
- Projekt: projekt som inte byggstartats.

PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori ¹	Byggstart	Inflytt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr ⁴
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Kungsbäck 2:26 etapp 1	Gävle	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	136	3 439	935	11	2 406	168	149	
Bottenhavet 21 ²	Örebro	St	Kv 4, 2018	Kv 4, 2021	404 ²	8 359	0	19 ²	2 252	130	35	
Kungsbäck 2:27, 2:28 etapp 2	Gävle	H	Kv 3, 2019	Kv 1, 2021	107	4 440	0	9	1 948	161 ³	80	
Godisfabriken	Gävle	H	Kv 4, 2019	Kv 1, 2021	129	4 246	489	10	2 038	188 ³	3	
Barkarbystaden	Järfälla	St	Kv 4, 2019	Kv 1, 2022	206	4 360	1 740	19	3 050	288	28	
Summa/snitt					982	24 810	3 164	66	2 365	935	295	407

1) H=hyresbostäder, St=studentbostäder, Sa=samhällsfastigheter

2) Konvertering och standardhöjning av 306 korridorrum till bostäder samt till- och ombyggnation av totalt 98 studentbostäder. Bedömt hyresvärde inkluderar 11,8 Mkr hänförligt till hyresvärde för 306 befintliga korridorrum och 7,0 Mkr avser hyresvärde som tillkommer till följd av investeringar.

3) Efter avdrag för investeringsstöd.

4) Verkligt värde avser balansdagen och återges endast summerat för samtliga pågående projekt i produktion.

SAMTLIGA PÅGÅENDE PROJEKT

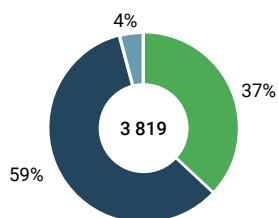
Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	2 261	94 119	12 815	237	2 213	4 077	105	200
Studentbostäder	1 424	37 783	5 970	121	2 754	1 846	236	418
Samhällsfastigheter	134	4 824	14 725	41	2 118	787	3	14
Summa/snitt	3 819	136 726	33 510	399	2 342	6 710	343	631

Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	1 545	62 656	19 890	201	2 435	3 183	73	298
Universitets- och högskoleorter	1 955	61 517	9 960	162	2 271	2 920	267	320
Övriga orter	319	12 552	3 660	35	2 179	606	3	13
Summa/snitt	3 819	136 726	33 510	399	2 342	6 710	343	631

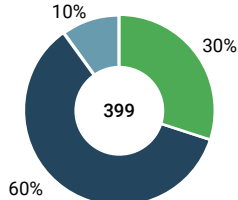
PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI

- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter

Antal bostäder i pågående projekt



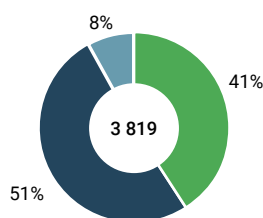
Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr



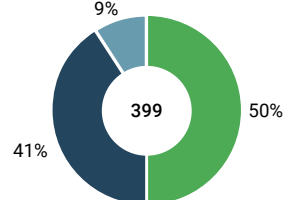
PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

- Stockholm/Mälardalen
- Universitets- och högskoleorter
- Övriga orter

Antal bostäder i pågående projekt



Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr



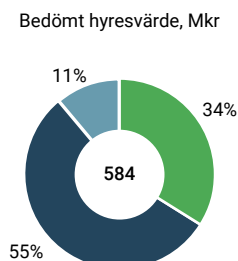
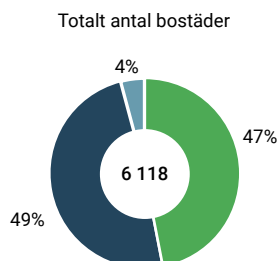
1) Verkligt värde avser segmentet pågående projekt. Skillnaden mellan angivet värde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet pågående projekt i not 13 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter. Härutöver återfinns upparbetade investeringar om 195 Mkr hänförligt till Vega Park etapp 3 och som successivt kommer att omklassificeras till förvaltningsobjekt under första halvåret 2020.

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

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 31 DECEMBER 2019

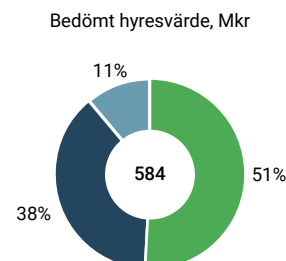
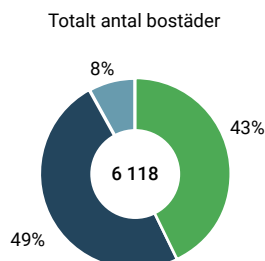
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER KATEGORI

- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter



TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ UPPDELAT GEOGRAFISKT

- Stockholm/Mälardalen
- Universitets- och högskoleorter
- Övriga orter



FASTIGHETSPORTFÖLJ

Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Status	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads-lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	■	2000	8 038	–	12,6
Olsbacka 50:6	Gävle	St	■	1998/2017	4 754	200	10,1
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	■	2015	2 024	95	4,9
LSS Uppsala ²	Uppsala	Sa	■	2014	840	10	2,6
LSS Partille ²	Partille	Sa	■	2015	572	6	1,6
LSS Hässleholm ²	Hässleholm	Sa	■	1992 – 2003	5 397	44	3,1
Vega Park, etapp 1 ³	Haninge	H	■	2016	5 753	123	14,2
Roten 1	Umeå	St	■	2016	6 141	277	16,0
Oreganon 1	Örebro	St	■	2017/2018	6 635	306	17,6
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	■	2017	1 646	72	4,4
Kopiepennan 1	Stockholm	St, Sa	■	2017	1 610	60	4,9
Bottenhavet 21	Örebro	St	■	1968	5 909	306	11,8
Glidplanet 5	Örebro	H	■	2018	3 912	88	8,9
Vega Park, etapp 2 ³	Haninge	H	■	2018	7 923	185	21,1
Gånsta 2:3	Enköping	H	■	2019	4 560	80	10,0
Havsmannen 1	Västerås	H	■	2019	5 076	114	13,3
Parasollet 1	Lund	St	■	2019	2 564	120	6,5
Helgonagården 5:12	Lund	St	■	2010/2017/2020	1 136	40	2,7
LSS Gävle ²	Gävle	Sa	■	2014	448	6	1,3
LSS Eslöv ²	Eslöv	Sa	■	1915 – 2010	1 480	13	2,3
Vega Park, etapp 3 ³	Haninge	H	■	2020	5 883	154	16,1
Summa					82 301	2 299	185,9

Förvärvade ej tillträdde fastigheter ⁴	Kommun	Kategori ¹	Status	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads-lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr
Galgvreten 3:7, 3:8 (31 jan 2020)	Enköping	H	■	2016	4 066	140	9,4
Värdfastigheter Skåne ⁵ (28 feb 2020)	Malmö, Sjöbo, Burlöv	Sa	■	1980/1987/1999	3 955	71	3,5
Grönborg 6 (1 april 2020)	Sundsvall	St	■	1998/2009	2 697	80	4,3
Summa					10 718	291	17,1

Totalt					93 019	2 590	203,0
---------------	--	--	--	--	---------------	--------------	--------------

■ Förvaltning: förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits.

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

2) LSS Uppsala avser fastigheterna Uppsala Vaksala-Lunda 28:2 och Vaksala-Lunda 29:1. LSS Partille avser fastigheten Partille Ugglum 14:217. LSS Hässleholm avser fastigheterna Hässleholm Hantverkaren 5, Möbelfabriken 8, Mästaren 1 och Mästaren 6. LSS Gävle avser fastigheten Gävle Andersberg 17:42. LSS Eslöv avser fastigheten Eslöv Kärrstorp 2:17.

3) Vega Park etapp 1 avser fastigheten Kolartorp 1:296. Vega Park etapp 2 avser fastigheterna Kolartorp 1:8 och 1:365. Vega Park etapp 3 avser fastigheterna Kolartorp 1:47, 1:372 och 1:373.

4) Förvärvade men ej tillträdde fastigheter inkluderas ej i resultat- och balansräkning. De finns endast återgivna i tabellen ovan som tilläggsinformation.

5) Värdfastigheter Skåne avser fastigheterna: Malmö Spaden 10 (375 kvm), Sjöbo Hemmestorp 1:15 (3 105 kvm) och Burlöv Arlöv 20:29 (475 kvm).

PROJEKTPORTFÖLJ

Pågående projekt	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads-lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr
Kungsbäck 2:26 (etapp 1)	Gävle	St	■ 6	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	4 374	136	10,5
Bottenhavet 21 (ombyggnation)	Örebro	St	■ 6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2021	1 385	48	4,3
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St	■ 6	Kv 4, 2020	Kv 3, 2021	1 065	50	2,7
Kungsbäck 2:27, 2:28 (etapp 2)	Gävle	H	■ 6	Kv 3, 2019	Kv 1, 2021	4 440	107	8,6
Brynäs 19:18 (Godisfabriken)	Gävle	H	■ 6	Kv 4, 2019	Kv 1, 2021	4 735	129	9,7
Barkarby 2:60, lott A (Barkarbystaden)	Järfälla	St	■ 6	Kv 4, 2019	Kv 1, 2022	6 066	206	18,5
Soluppgången 1	Växjö	H	■ 6	2020	2022	3 700	60	
Soluppgången 1	Växjö	Sa	■ 6	2020	2022	1 100	–	
Kungsbäck 2:26 (etapp 3)	Gävle	St	■ 6	2020	2022	2 810	126	
Förrådet 4	Sundsvall	St	■ 6	2020	2022	5 319	236	
Startbanan 3 (f.d. Nikolai 3:63)	Örebro	H	■ 6	2020	2021	3 126	115	
Näcken 1	Lund	H	■ 6	2020	2022	3 276	115	
Hortonomen 1	Växjö	St	■ 6	2021	2022	2 150	100	
Åkroken 1	Sundsvall	St	■ 6	2021	2022	4 013	183	
Arenastaden Växjö ²	Växjö	H	■ 5	2021	2022	5 100	150	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 1)	Haninge	H	■ 3	2021	2023	8 750	175	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	■ 6	2022	2022	426	20	
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	■ 6	2022	2023	4 824	100	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	■ 6	2022	2022	1 350	–	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 2)	Haninge	H	■ 3	2022	2024	8 750	175	
Slakthusområdet ²	Stockholm	St	■ 4	2022	2024	6 784	176	
Slakthusområdet ²	Stockholm	Sa	■ 4	2022	2024	1 250	–	
Linbanan 1 (Nya Kiruna)	Kiruna	H	■ 6	2022	2024	8 838	165	
Ekersvägen ²	Örebro	H	■ 1	2022	2024	10 500	200	
Torpa-Sjöbo 2:1	Borås	H	■ 3	2022	2025	21 100	470	
Summa						125 231	3 242	54,4

Samägda projekt	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads-lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr
Falun 9:22 ³	Falun	Sa	■ 3	2020	2021	2 125	34	
Ångpannan 12 ³	Västerås	Sa	■ 3	2021	2024	10 000	–	
Flogsta 22:3 ³	Uppsala	St	■ 3	2022	2024	9 360	143	
Viby 19:3 ⁴	Upplands-Bro	H	■ 3	2021	2029	23 520	400	
Summa						45 005	577	

						170 236	3 819	54,4
--	--	--	--	--	--	----------------	--------------	-------------

■ Produktion: nybyggnadsprojekt där mark och/eller bygglov beviljats.

■ Projekt: projekt där mark och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats.

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

1) Sa=Samhällsfastigheter, 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.

3) Fastigheterna ägs av ett JV-bolag som samägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (50%) och K2A (50%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.

4) Fastigheten ägs av ett JV-bolag som samägs med Genova Property Group AB (70%) och K2A (30%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.



K2A bidrar till en bättre boendemiljö för studenterna



Brunnshög är en ny hållbar och forskningsdriven stadsdel som växer fram i nordöstra Lund. K2A förvaltar här Sveriges första Svanenmärkta studentbostäder med 120 bostäder i nära anslutning till Lunds universitet samt två forskningsanläggningar. Bostäderna färdigställdes och hyrdes ut under 2019.



Eva Ryden-Dalman, projektchef vid kommunkontoret Lunds kommun

Tre frågor till Eva Ryden-Dalman, projektchef vid kommunkontoret Lunds kommun

HUR SER DU PÅ BRUNNSHÖG NU OCH I FRAMTIDEN?

Brunnshög är en av de största satsningarna i Europa på forskningsinfrastruktur och är en stadsdel som växt upp kring de nya forskningsanläggningarna ESS och MAX IV som är världsledande av sitt slag. Tanken är att forskningen ska integreras i staden. Idag bor cirka 400 människor här men redan om några år kommer 4 000 människor att bo här och tanken är att orten ska expandera kraftigt under många år.

VILKA VILLKOR HAR BYGGAKTÖRER HAFT ATT FÖRHÅLLA SIG TILL?

Byggaktörer följer våra olika kvalitetsdokument och en hållbarhetsöverenskommelse slöts med aktörerna som sammanfattningsvis innebär att man ska bidra till att maximera

sinnesupplevelsorna, minimera klimatpåverkan och balansera att det byggs på bästa åkerjord. Det ska vara trevligt att bo i Brunnshög vilket täcker in väldigt mycket. Det satsas mycket på parker och trygga utomhusmiljöer.

VAD VÄRDESÄTTER DU I SAMARBETET MED K2A?

Vi är positiva till K2A:s bidrag. Bolaget har gjort en mycket fin byggnad med en liten lokal på bottenvåningen för studenterna. Det finns stora psykosociala ohälsotal bland studenter med otillräckliga nätverk och det betyder mycket att det finns en gemensam lokal där de kan studera och träffa andra studenter. Jag tror att studenterna som bor där får goda förutsättningar att trivas i detta hus. Vidare är livet mellan husen väldigt viktigt. Grillplatsen är mycket uppskattad och även den gemensamma elbilpoolen. Dessutom är husen energieffektiva.

BOSTÄDER I STARKA KATEGORIER OCH ORTER

Bristen på hyresbostäder är, till följd av urbanisering och befolkningstillväxt, stor i de flesta kommuner. K2A utvecklar sitt fastighetsbestånd i kategorier och på orter där efterfrågan är hög oavsett konjunkturläge.

Vid utgången av 2019 förvaltade K2A sammanlagt 2 299 lägenheter på 13 orter jämfört med 1 771 föregående år och hade pågående projekt eller projekt i tidigare stadier avseende 3 819 lägenheter på sammanlagt 16 orter. På fyra av orterna hade K2A samägda projekt med andra bostadsutvecklare. Totalt hade bolaget 6 118 bostäder i förvaltning eller i pågående projekt (5 351).

K2A:S BOSTÄDER FINNS I ATTRAKTIVA LÄGEN

K2A utvecklar och erbjuder främst två bostadskategorier – yteffektiva hyresbostäder och studentbostäder – på orter där det råder bostadsbrist. 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 högskoleområden. Bolagets hyresbostäder utvecklas, i samverkan med berörda kommuner, på efterfrågade lägen med bra kommunikationer och närhet till service.

EXPANSION VIA MARKANVISNINGAR OCH FÖRVÄRV

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 planprocesserna.

K2A har under året även förvärvat fastigheter för att komplettera det existerande beståndet. Under året har bolaget förvärvat fastigheter med färdigställda bostäder, samhällsfastigheter eller projektfastigheter med bostadsbyggrätter motsvarande sammanlagt 810 bostäder.

KONKURRENSMÄSSIGA FÖRDELAR

K2A verkar på konkurrensutsatta marknader och det finns ett antal aktörer som erbjuder liknande produkter. Genom att fokusera och därmed specialisera sig på moderna klimatsmarta hyresbostäder och studentbostäder med hög standard i attraktiva lägen, och erbjuda kundnära förvaltning med hög servicenivå via innovativa lösningar, 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

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

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i de dynamiska storstadsregionerna. Det är i regioner med högre ekonomisk tillväxt som de flesta arbetstillfällena 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 en till två personer.

DRIVKRAFTER PÅ BOSTADSMARKNADEN

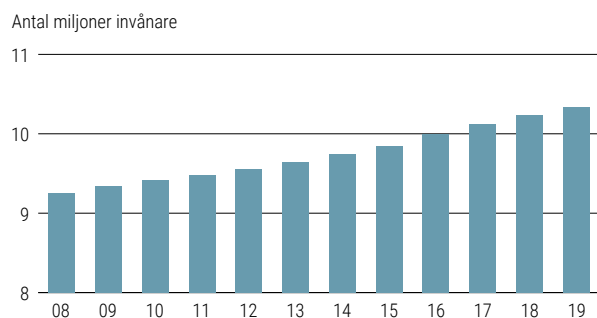
En väl fungerande bostadsmarknad för hyresrätter förutsätter flera faktorer såsom:

- 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 9,3 till 10,3 miljoner invånare vilket motsvarar en genomsnittlig tillväxtökning om cirka en procent per år. Under 2000-talet har invandringen ökat betydligt i Sverige och stod under 2019 för över 70 procent av folkökningen (SCB).

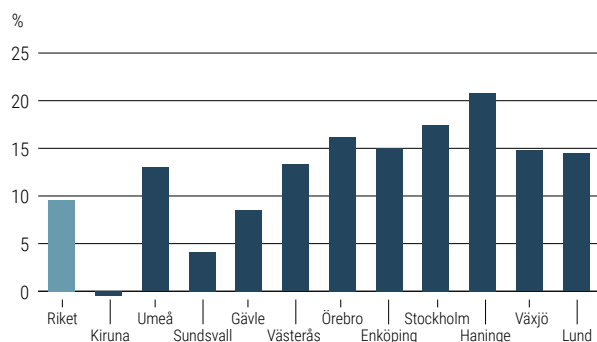
BEFOLKNINGSMÄNGD ANTAL MILJONER INVÅNARE



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

Befolkningsökningen för de orter där K2A förvaltar eller uppför bostäder framgår av stapeldiagrammet nedan där varje stapel avser befolkningsökning per kommun under åren 2009 – 2019. Den ljusblå stapeln, Riket, avser genomsnittet för Sverige.

BEFOLKNINGSÖKNING PER KOMMUN 10 ÅR, %



BEHOV, UTBUDE OCH EFTERFRÅGAN

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i orter med stark arbetsmarknad. 2019 stod cirka 675 000 personer i kö hos Bostadsförmedlingen i Stockholm för att få en hyresrätt – en ökning med 40 000 jämfört med föregående år. Kötiden för dem som står i kön beräknas i genomsnitt till över tio år. Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät (2019) visar att det råder underskott på bostäder i 240 av landets 290 kommuner. Enkäten rik-

tar sig till kommuner som själva skattar bostadsmarknaden idag men även ger en framåtblickande bedömning av bostadsmarknadens balans/obalans om tre år samt särskilt vad som gäller för studentbostäder. Boverkets bedömning av bostadsmarknaden för de orter där K2A är aktivt på framgår av tabellen nedan.

BOVERKETS MARKNADSUNDERSÖKNING 2019

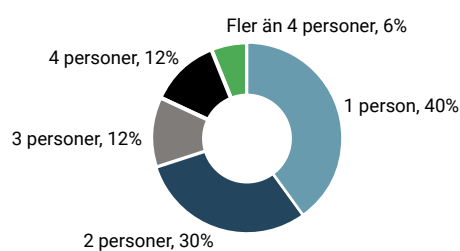
	STUDENT-BOSTÄDER 2019	BOSTADS-MARKNAD 2019	BOSTADS-MARKNAD 2021P
Kiruna ¹	●	●	●
Umeå	●	●	●
Sundsvall	●	●	●
Gävle	●	●	●
Västerås	●	●	●
Örebro	●	●	●
Enköping	●	●	●
Stockholm	●	●	●
Haninge	●	●	●
Växjö	●	●	●
Lund	●	●	●

● Överskott ● Balans ● Underskott

1) Uppgifter från Studentbostadsföretagen då de saknas i Boverkets Marknadsundersökning.

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 ökat efterfrågan i detta bostadssegment.

ANDEL HUSHÅLL EFTER HUSHÅLLSTYP



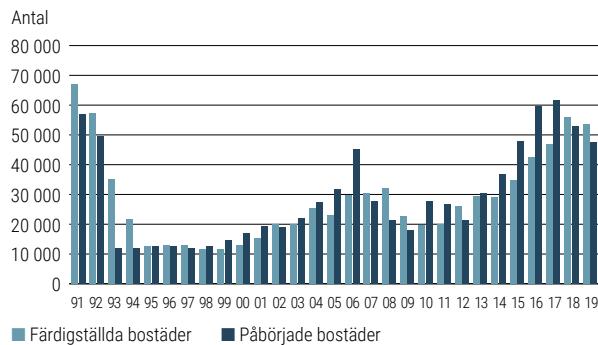
För kategorin studentbostäder uppger branschorganisationen Studentbostadsföretagen att drygt en fjärdedel av studierörterna i Sverige lider brist på studentbostäder medan övriga är i någorlunda balans. Det är främst på de större universitets- och högskoleorterna som bristen är stor. De genomsnittliga kötiderna kan på orter som Stockholm, Lund och Uppsala uppgå till mellan cirka 40 till 100 veckor, vilket motsvarar 25 till 60 procent av studietiden. De senaste åren har det enligt SCB mellan 2016 och 2018 byggts drygt 2 700 studentbostäder.

För de orter där K2A är etablerade råder det, enligt Boverkets marknadsundersökning, balans för studentbostäder i Västerås, Växjö och Enköping medan övriga orter har underskott frånsett Sundsvall och Haninge som har överskott.

NYBYGGNATIONEN

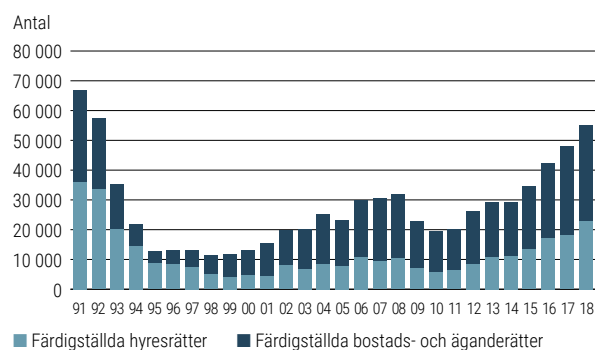
Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer långt under efterfrågan. Den på senare år accelererande befolkningstillväxten sätter ytterligare press på stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Boverkets bedömning är att det årliga behovet av nya bostäder på nationell nivå från 2018 till 2027 är i genomsnitt 64 000. Olika stimulanser har presenterats för att öka nybyggnationen av bostäder. Nyproduktionen ökade kraftigt fram till 2017, vilket framgår av det första stapeldiagrammet. Dock bröts tillväxttakten under 2018 då antalet påbörjade bostäder minskade för första gången sedan 2012. Minskningen i antalet påbörjade bostäder har fortsatt under 2019 med en nedgång om cirka 12 procent. Detta har varit hänförligt huvudsakligen till bostadsrätter medan antal påbörjade hyreslägenheter har varit stabilt jämfört med föregående år. Under 2019 påbörjades byggnation av 47 000 nya bostäder i Sverige och 53 000 bostäder färdigställdes. 27 procent av den totala påbörjade byggnationen kunde hänföras till Stockholmsregionen (SCB).

PÅBÖRJADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

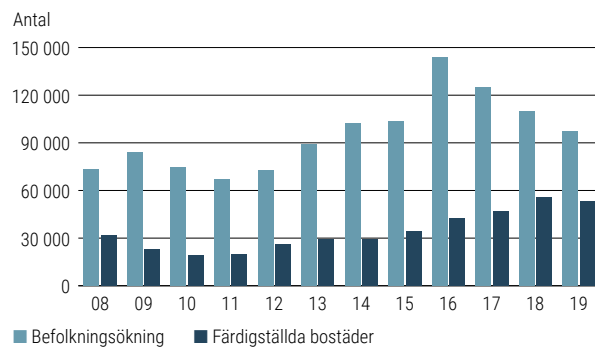


Trots ökad nyproduktion och färdigställande av bostäder så sker ökningen från relativt låga nivåer samtidigt som befolkningsökningen varit stark.

FÄRDIGSTÄLLDA HYRES- OCH BOSTADS RÄTTER, ANTAL



BEFOLKNINGSÖKNING OCH ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER



K2A:s bidrag till Vega i Haninge har varit positivt på flera sätt



Vega Park, i norra Haninge, är Sveriges största byggprojekt för flerbostadshus i trä. Här förvaltar K2A idag 462 hyresbostäder byggda i klimatsmart industriell träbyggnadsteknik.



Meeri Wasberg, ordförande för kommunstyrelsen i Haninge Kommun

Fyra frågor till Meeri Wasberg, ordförande för kommunstyrelsen i Haninge kommun

VAD INNEBÄR HÅLLBAR STADSUTVECKLING FÖR ER I HANINGE KOMMUN?

Vega är antagligen Sveriges största byggprojekt vad gäller flerbostadshus i trä och det är vi stolta över. Det har nästan blivit ett modeord att prata om hållbar stadsutveckling. Idag går det inte att göra stadsutveckling som inte jobbar med hållbarhet i dess olika dimensioner. Jag skulle vilja lyfta fram den sociala dimensionen – att det byggs på ett sätt så att det också blir hållbart för de människor som bor där, socialt och kulturellt. Det är viktigt att ha de här stråken som hänger ihop med grönområdena. En byggaktör som vill ligga i framkant måste tänka utanför den egna byggnaden precis som K2A gör, säger Meeri Wasberg, ordförande för kommunstyrelsen i Haninge.

HANINGE HAR UTVECKLATS KRAFTIGT PÅ SENARE ÅR. VAD LIGGER BAKOM DET?

Vi har haft en fantastisk utveckling under den senaste tiden med en befolkningsökning om cirka 1 500 – 2 000 personer årligen. Detta som ett resultat av ett stort födelseöverskott,

stor utomnordisk migration och inflyttning från andra kommuner i Stockholm. Delvis har detta varit kopplat till ett ökat bostadsbyggande och resultatet av det som händer i Vega men även på andra platser i kommunen, fortsätter Meeri Wasberg.

HUR SER DU PÅ VEGA SOM OMRÅDE NU OCH I FRAMTIDEN?

Förhoppningsvis kommer det som nu påbörjats vara färdigbyggt inom några år men en viktig insikt är att man egentligen aldrig blir färdig. Vega kommer med nuvarande plan etableras som den gemensamma orten där man kan samlas kring den nya pendeltågstationen som färdigställdes under våren 2019. En plats med goda kommunikationer och närhet till naturen.

VAD VÄRDESÄTTER DU I SAMARBETET MED K2A?

K2A:s bidrag har varit spännande på flera sätt, både vad gäller träbyggnationen i sig men i hög grad även för att K2A på ett positivt sätt har utvecklat de gemensamma miljöerna mellan husen. Det som verkligen bygger trygghet är när människor vågar mötas och att ha en bostadsaktör som faktiskt visar att de boende ska kunna umgås sinsemellan är oenkligen en stor tillgång, säger Meeri Wasberg.



STOCKHOLMSREGIONEN

K2A förvaltar fyra fastigheter i Stockholmsregionen med sammanlagt 522 bostäder. Fastigheterna är belägna i Haninge (462) och Vällingby (60). K2A driver dessutom fem pågående projekt i Stockholms kommun (Slakthusområdet), Järfälla (Barkabystaden) och Haninge avseende totalt 732 lägenheter. Sammantaget innebär det att Stockholmsregionens andel av hyresvärde och antal bostäder i förhållande till den totala fastighets- och projektportföljen uppgår till 21 respektive 24 procent.

OM STOCKHOLM

Stockholmsregionen, omfattande alla kommuner i Stockholms län, har en befolkning om 2,3 miljoner med en befolkningsökning som har varit högre än riksgenomsnittet. Det har påbörjats 62 000 bostäder under de senaste tio åren, varav 57 000 har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på såväl studentbostäder som på bostäder generellt. Enligt prognosen kommer det att råda underskott på bostadsmarknaden även kommande år.

DÄRFÖR FINNS K2A I STOCKHOLM

Regionen har ett väldiversifierat näringsliv, en stark arbetsmarknad och ett flertal av Sveriges största lärosäten. Stockholm samt förortskommunerna Haninge och Järfälla har dessutom haft en hög befolkningstillväxt under lång tid vilket sammantaget har skapat en stor efterfrågan på bostäder.

HÄNDELSER UNDER 2020

Under början av 2020 färdigställdes Vega Park Etapp 3 omfattande 154 bostäder i tre fastigheter.

Hög efterfrågan på bostäder, höga markpriser och hård konkurrens mellan bostadsaktörer

FÖRVALTNINGSPROJEKT OCH PÅGÅENDE PROJEKT

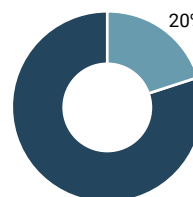
Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Vega Park, etapp 1	H	5 753	123
2 Vega Park, etapp 2	H	7 923	185
3 Kopiepenan 1	St, Sa	1 610	60
4 Vega Park, etapp 3	H	5 883	154
Summa		21 169	522

Pågående projekt

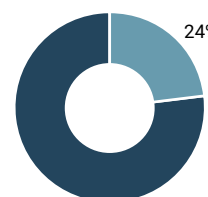
5 Barkabystaden	St	6 066	206
6 Slakthusområdet	St	6 784	176
7 Slakthusområdet	Sa	1 250	–
8 Västerhaninge C, etapp 1	H	8 750	175
9 Västerhaninge C, etapp 2	H	8 750	175
Summa		31 600	732
Totalt		52 769	1 254

ANDEL AV FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Andel av totalt antal bostäder



Andel av totalt hyresvärde



K2A I STOCKHOLMSREGIONEN





1

**VEGA PARK,
ETAPP 1, HANINGE**

Typ: Hyresbostäder

Totalyta: 5 753 kvm

Antal bostäder: 123

Färdigställt år: 2016



2

**VEGA PARK,
ETAPP 2, HANINGE**

Typ: Hyresbostäder

Totalyta: 7 923 kvm

Antal bostäder: 185

Färdigställt år: 2018



3

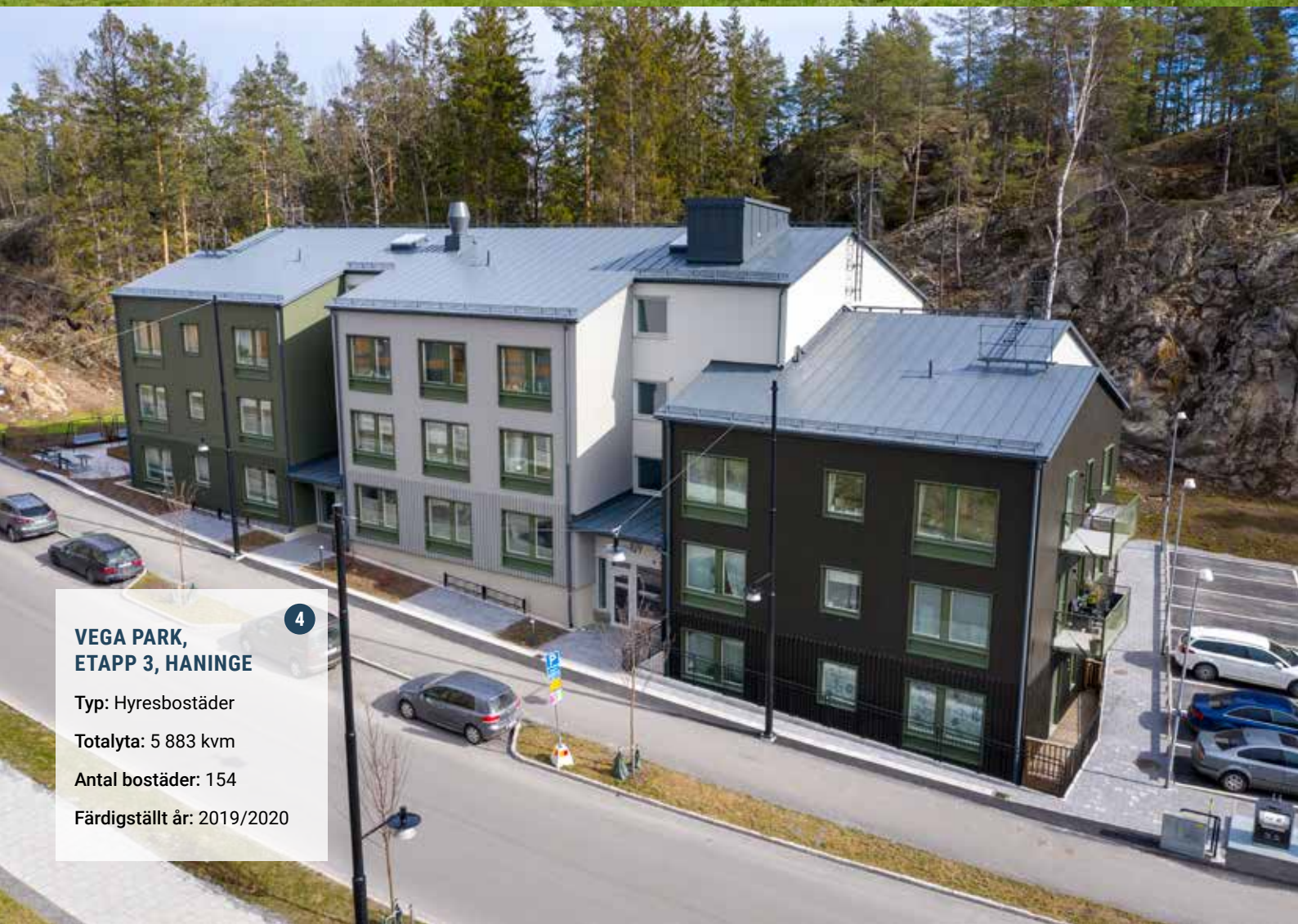
KOIEPENNAN STOCKHOLM

Typ: Studentbostäder,
sammanslagningar

Totalyta: 1 610 kvm

Antal bostäder: 60

Färdigställt år: 2017



4

VEGA PARK, ETAPP 3, HANINGE

Typ: Hyresbostäder

Totalyta: 5 883 kvm

Antal bostäder: 154

Färdigställt år: 2019/2020



BARKABYSTADEN JÄRFÄLLA

5

Typ: Studentbostäder,
och förskola

Totalyta: 6 066 kvm

Antal bostäder: 206

Färdigställs år: 2022



SLAKTHUSOMRÅDET STOCKHOLM

6

Typ: Studentbostäder,
samlingsfastigheter

Totalyta: 8 034 kvm

Antal bostäder: 176

Färdigställs år: 2024

ÖREBRO

Örebro är den största orten efter Stockholm i Mälardalen. Här förvaltar K2A i dagsläget 700 bostäder, vilket motsvarar 30 procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A har dessutom tre pågående projekt med totalt 413 bostäder på orten. Sammantaget innebär det att Örebros andel av den totala fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 18 procent.

OM ÖREBRO

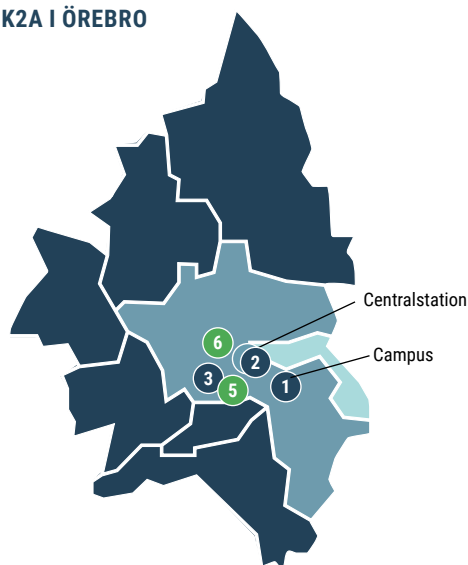
Örebro är med sina 156 000 invånare Sveriges 6:e största kommun med en befolkningsökning som har varit betydligt högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 12 000 bostäder, varav 11 000 har färdigställts, under de senaste tio åren. Trots att nyproduktionstakten har varit hög de senaste åren visar Boverkets marknadsundersökning att det råder underskott på såväl studentbostäder som på bostäder generellt. Majoriteten av K2A:s färdigställda bostäder i Örebro avser studentbostäder.

DÄRFÖR FINNS K2A I ÖREBRO

K2A har etablerat sig i Örebro eftersom staden är en av de allra starkaste marknaderna i Mälardalen, med en stark underliggande befolkningsökning under lång tid och ett starkt näringsliv. Örebro universitet har cirka 15 000 studenter vilket gör det till det trettonde största lärosätet och passar väl in i K2A:s strategi om att vara rikstäckande. Örebro kommun har även varit bra på att ta fram detaljplaner för bostadsutveckling, vilket är den främsta anledningen till att K2A har en betydande andel färdigställda bostäder på orten. K2A har i Örebro kommit långt i ambitionen att uppnå ett bestånd för effektiv förvaltning och har tre förvaltningsfastigheter och fyra pågående projekt i strategiska lägen i Örebro.

” Ett stort bestånd av färdigställda bostäder

K2A I ÖREBRO

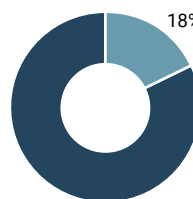


FÖRVALTNINGSPROJEKT OCH PÅGÅENDE PROJEKT

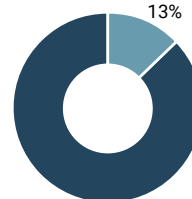
Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
① Oregonon 1	St	6 635	306
② Bottenhavet 21	St	5 909	306
③ Glidplanet 5	H	3 912	88
Summa		16 456	700
Pågående projekt			
④ Bottenhavet 21	St	2 450	98
⑤ Startbanan 3	H	3 126	115
⑥ Ekersvägen	H	10 500	200
Summa		16 076	413
Totalt		32 532	1 113

ANDEL AV FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Andel av totalt antal bostäder



Andel av totalt hyresvärde





OREGANON 1

Typ: Studentbostäder

Totalyta: 6 635 kvm

Antal bostäder: 306

Färdigställt år: 2017/18

1



2

BOTTENHAVET 21

Typ: Studentbostäder

Totalyta: 5 909 kvm

Antal bostäder: 306

Förvärvat: 2017



3

GLIDPLANET 5

Typ: Hyresbostäder

Totalyta: 3 912 kvm

Antal bostäder: 88

Färdigställt år: 2018



2

STARTBANAN 3

Typ: Hyresbostäder

Totalyta: 3 126 kvm

Antal bostäder: 115

Färdigställs år: 2021

ENKÖPING

I Enköping förvaltar K2A i dagsläget 220 hyresbostäder. K2A driver dessutom ett pågående projekt för att uppföra en förskola med 160 förskoleplatser i ett nytt bostadsområde.

OM ENKÖPING

Enköping är med sina 45 000 invånare Sveriges 58:e största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Enköping är en bostadskommun där de flesta invånare arbetspendlar till en annan kommun. Det har påbörjats 3 000 bostäder i kommunen under de senaste tio åren, varav 2 600 har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans på studentbostäder men underskott på bostäder generellt.

DÄRFÖR FINNS K2A I ENKÖPING

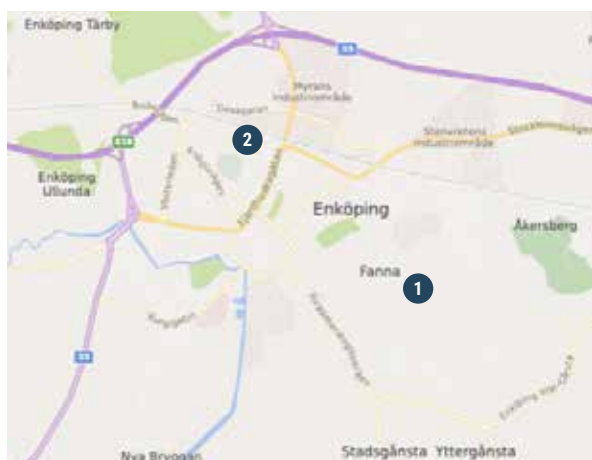
K2A har etablerat sig i Enköping tack vare dess intressanta geografiska läge, centralt i den expansiva Mälardalen med Stockholm, Västerås och Uppsala inom bekvämt pendlingsavstånd. K2A förvaltar uteslutande hyresbostäder på orten.

HÄNDELSER UNDER 2019

I december 2019 tecknade K2A avtal om att förvärva fastigheterna Galgvreten 3:7 och 3:8 med totalt 140 hyreslägenheter i centrala Enköping. Tillträdesdag var den 31 januari 2020.

**Sveriges närmaste stad
– ett centralt läge i
expansiva Mälardalen**

K2A I ENKÖPING



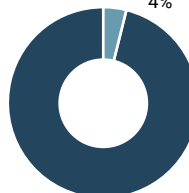
FÖRVALTNINGSPROJEKT OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Gånsta 2:3	H	4 560	80
2 Galgvreten 3:7, 3:8	H	4 066	140
Summa		8 626	220
Pågående projekt			
● Bredsand 1:282	Sa	1 350	–
Totalt		9 976	220

ANDEL AV FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

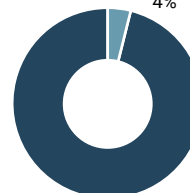
Andel av totalt antal bostäder

4%



Andel av totalt hyresvärde

4%





1

GÅNSTA 1

Typ: Hyresbostäder

Totalyta: 4 560 kvm

Antal bostäder: 80

Färdigställt år: 2019

LUND

I Lund förvaltar K2A 160 studentbostäder, varav 40 förvärvades under 2019. K2A driver dessutom ett pågående projekt med 115 bostäder på orten. Sammantaget innebär det att Lunds andel av den totala fastighets- och projektportföljen uppgår till 4 procent.

OM LUND

Lund är med sina 125 000 invånare Sveriges 12:e största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Lund är präglad av sitt universitet och tekniska högskola och ett flertal betydande företag är sprungna ur den akademiska forskningsmiljön. Det har påbörjats 9 500 bostäder i kommunen under de senaste tio åren, varav 8 000 har färdigställts. Nyproduktionen har varit hög under den senaste femårsperioden men Boverkets marknadsundersökning visar att det råder fortsatt underskott av såväl studentbostäder som bostäder generellt.

DÄRFÖR FINNS K2A I LUND

K2A har etablerat sig i Lund eftersom K2A har som strategi att bli rikstäckande avseende studentbostäder. Lund tillhör Sveriges mest centrala orter för högre utbildning och Lunds universitet har cirka 40 000 studerande, vilket gör det till Sveriges fjärde största lärosäte. Det innebär att Lund, på sikt, ska bli en av K2A:s viktigaste marknader för studentbostäder.

HÄNDELSER UNDER 2019

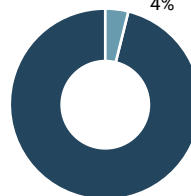
I oktober 2019 förvärvade K2A fastigheten Helgonagården 5:12 i Lund om totalt 40 studentbostäder.

FÖRVALTNINGSPROJEKT OCH PÅGÅENDE PROJEKT

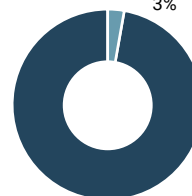
Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Parasollet 1	St	2 564	120
2 Helgonagården 5:12	St	1 136	40
Summa		3 700	160
Pågående projekt			
3 Näcken 1	H	3 276	115
Totalt		6 976	275

ANDEL AV FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Andel av totalt antal bostäder



Andel av totalt hyresvärde



Lund ska på sikt bli en av K2A:s viktigaste marknader för studentbostäder

K2A I LUND





PARASOLLET 1

1

Typ: Studentbostäder

Totalyta: 2 564 kvm

Antal bostäder: 120

Färdigställt år: 2019

Solbjer



HELGONAGÅRDEN 5:12

2

Typ: Studentbostäder

Totalyta: 1 136 kvm

Antal bostäder: 40

Färdigställt år: 2010/2020



NÄCKEN 1

3

Typ: Hyresbostäder

Totalyta: 3 276 kvm

Antal bostäder: 115

Färdigställs år: 2022

VÄXJÖ

I Växjö har K2A tre pågående projekt. På fastigheten Hortonomen 1 kommer K2A att utveckla 100 studentbostäder i anslutning till Linnéuniversitetet och i det nya området Arenastaden planerar K2A att utveckla 150 hyresbostäder. Projekten i Växjö motsvarar 5 procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj.

OM VÄXJÖ

Växjö är med sina 94 000 invånare Sveriges 22:a största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 6 500 bostäder i kommunen under de senaste tio åren, varav 5 500 har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans på studentbostäder men brist på bostäder genrellt.

DÄRFÖR FINNS K2A I VÄXJÖ

K2A har etablerat sig i Växjö eftersom Linnéuniversitetet i Växjö är Sveriges 5:e största lärosäte, vilket passar väl in bolagets strategi att vara rikstäckande avseende studentbostäder. Efterfrågan på hyresbostäder är stor och därför driver K2A även utvecklingsprojekt avseende hyresbostäder.

HÄNDELSE UNDER 2019

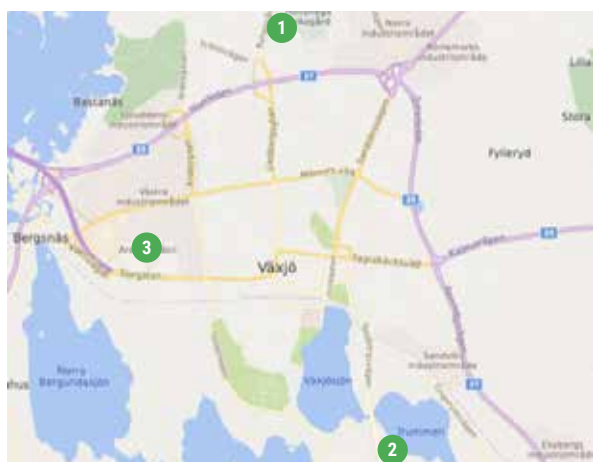
I december 2019 tecknade K2A avtal om att förvärva fastigheten Soluppgången 1 med 60 hyreslägenheter och en förskola med 125 förskoleplatser. Tillträde sker efter färdigställande vilket bedöms vara 2022.

” **Stor efterfrågan på student- såväl som hyresbostäder**

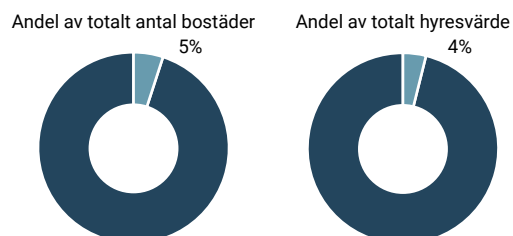
FÖRVALTNINGSPROJEKT OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Soluppgången 1	H, Sa	4 800	60
2 Hortonomen 1	St	2 150	100
3 Arenastaden Växjö	H	5 100	150
Totalt		12 050	310

K2A I VÄXJÖ



ANDEL AV FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ





1

SOLUPPGÅNGEN 1

Typ: Hyresbostäder, förskola

Totalyta: 4 800 kvm

Antal bostäder: 60

Färdigställs år: 2022



2

HORTONOMEN 1

Typ: Studentbostäder

Totalyta: 2 150 kvm

Antal bostäder: 100

Färdigställs år: 2022

GÄVLE

I Gävle förvaltar K2A tre fastigheter med sammanlagt 295 studentbostäder och ett LSS-boende. K2A driver dessutom fyra pågående projekt med sammanlagt 498 hyres- och studentbostäder på orten. Sammantaget innebär det att Gävles andel av den totala fastighets- och projektportföljen uppgår till 13 procent.

OM GÄVLE

Gävle är med sina 102 000 invånare Sveriges 17:e största kommun med en befolkningsökning som har varit lägre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 3 800 bostäder under de senaste tio åren, varav 3 400 har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på såväl studentbostäder såväl som bostäder generellt.

DÄRFÖR FINNS K2A I GÄVLE

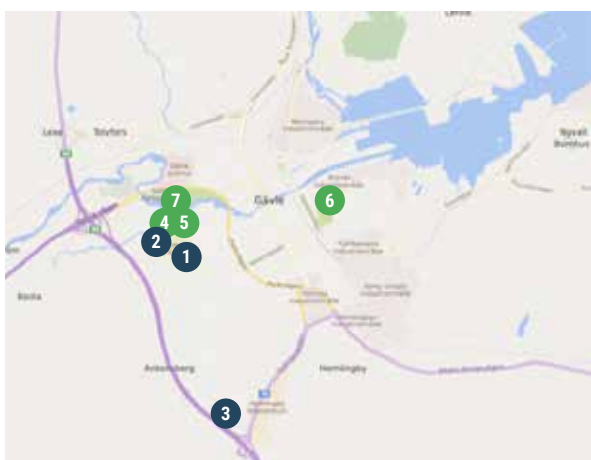
K2A har etablerat sig i Gävle eftersom bolaget har som strategi att vara rikstäckande avseende studentbostäder och Högskolan i Gävle är med 16 000 studerande Sveriges 10:e största lärosäte. Gävle kommun har även varit framgångsrik med att skapa möjligheter för bostadsutveckling och var en av K2A:s första marknader.

HÄNDELSER UNDER 2019

I september 2019 påbörjades bygget av den andra etappen i Kungsbäck i nära anslutning till Högskolan i Gävle avseende 107 hyresbostäder. Grännes Trähus, K2A:s lokala dotterbolag, ansvarar för husentreprenaden. I november 2019 förvärvade K2A Gävle Andersberg 17:42 (LSS Gävle), en samhällsfastighet med sex lägenheter.

Gävle är en av K2A:s största marknader

K2A I GÄVLE

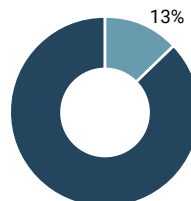


FÖRVALTNINGSPROJEKT OCH PÅGÅENDE PROJEKT

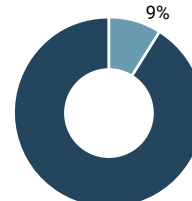
Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
① Olsbacka 50:6	St	4 754	200
② Kungsbäck 2:21	St	2 024	95
③ LSS Gävle	Sa	448	6
Summa		7 226	301
Pågående projekt			
④ Kungsbäck 2:26, etapp 1	St	4 374	136
⑤ Kungsbäck 2:27, 2:28, etapp 2	H	4 440	107
⑥ Brynäs 19:18 (Godisfabriken)	H	4 735	129
⑦ Kungsbäck 2:26, etapp 3	St	2 810	126
Summa		16 559	498
Totalt		23 585	799

ANDEL AV FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Andel av totalt antal bostäder



Andel av totalt hyresvärde





1

OLSBACKA 50:6

Typ: Studentbostäder

Totalyta: 4 754 kvm

Antal bostäder: 200

Färdigställt år: 1998 / 2017



2

KUNGSBÄCK 2:21

Typ: Studentbostäder

Totalyta: 2 024 kvm

Antal bostäder: 95

Färdigställt år: 2015



**KUNGSBÄCK
(ETAPP 2 OCH 3)**

Typ: Student- och
hyresbostäder

Totalyta: 8 814 kvm

Antal bostäder: 243

Färdigställs år: 2020 / 2021

4



LSS GÄVLE

3

Typ: Samhällsfastigheter

Totalyta: 448 kvm

Antal LSS-boenden: 6

Färdigställt år: 2014



BRYNÄS 19:18 GODISFABRIKEN

5

Typ: Hyresbostäder

Totalyta: 4 735 kvm

Antal bostäder: 129

Färdigställs år: 2021

SUNDSVALL

I Sundsvall driver K2A två pågående projekt om att uppföra totalt 419 studentbostäder med gångavstånd till universitetet. Projekten i Sundsvall motsvarar 7 procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj.

OM SUNDSVALL

Sundsvall är med sina 99 000 invånare Sveriges 19:e största kommun med en befolkningsökning som har varit lägre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 1 600 bostäder i kommunen under de senaste tio åren, varav 1 500 har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder överskott på studentbostäder men underskott generellt på kommunens bostadsmarknad. Det kommunala fastighetsbolaget planerar göra om ett antal studentlägenheter till hyresrätter varför överskottet på studentlägenheter förväntas minska.

DÄRFÖR FINNS K2A I SUNDSVALL

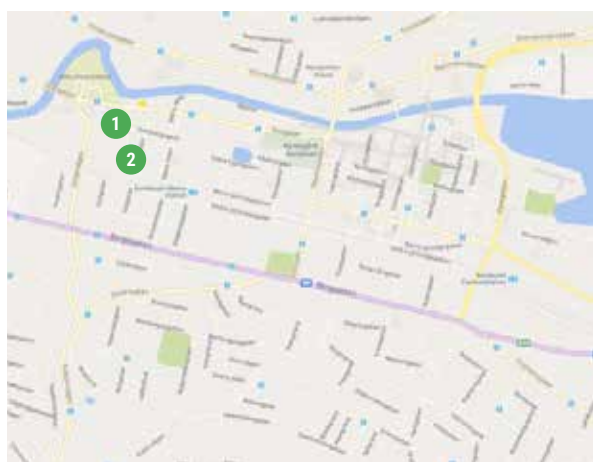
K2A har etablerat sig i Sundsvall eftersom K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus har som strategi att vara rikstäckande, och Mittuniversitetet med 13 500 studenter är Sveriges 11:e största lärosäte. K2A:s projekt har även särskilt attraktiva lägen i centrala Sundsvall.

HÄNDELSER UNDER 2020

K2A förvärvade fastigheten Sundsvall Grönborg 6 från det kommunala fastighetsbolaget i februari 2020. Fastigheten omfattar två byggnader och innehåller 80 studentbostäder och fyra lokaler med en uthyrningsbar yta om cirka 2 700 kvm.

” Projekt i särskilt attraktiva lägen

K2A I SUNDSVALL

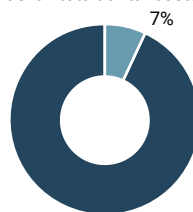


FÖRVALTNINGSPROJEKT OCH PÅGÅENDE PROJEKT

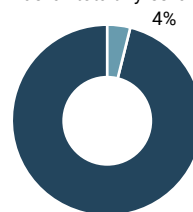
Pågående projekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Förrådet 4	St	5 319	236
2 Åkroken 1	St	4 013	183
Totalt		9 332	419

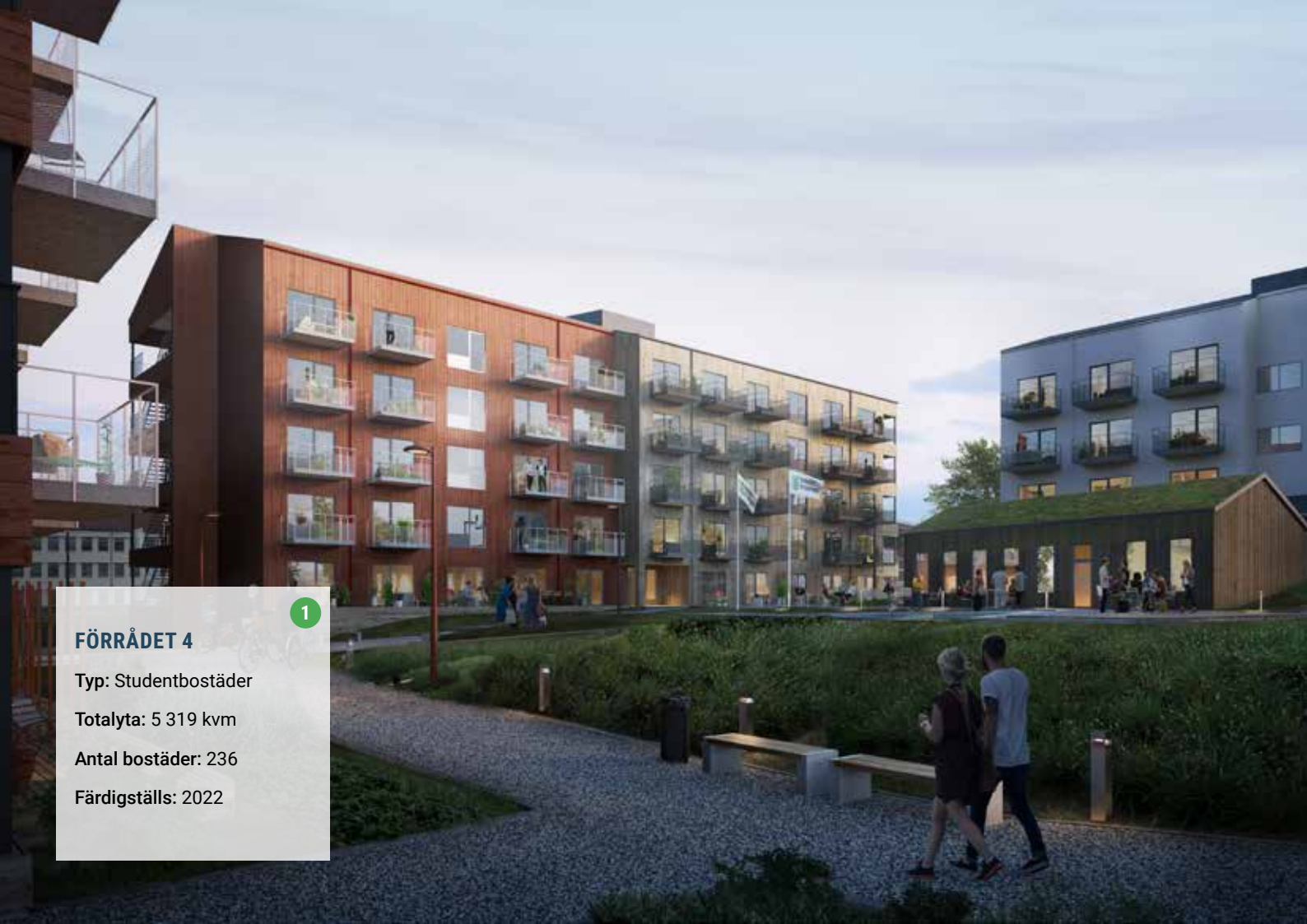
ANDEL AV FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Andel av totalt antal bostäder



Andel av totalt hyresvärde





1

FÖRRÅDET 4

Typ: Studentbostäder

Totalyta: 5 319 kvm

Antal bostäder: 236

Färdigställs: 2022



2

ÅKROKEN 1

Typ: Studentbostäder

Totalyta: 4 013 kvm

Antal bostäder: 183

Färdigställs: 2022

KIRUNA

I Kiruna förvaltar K2A fastigheten Jägarskolan med 72 studentbostäder och Rymd-campus som innefattar ett antal samhällsfastigheter med Institutet för Rymdfysik (IRF) och Luleå tekniska universitet som hyresgäster. K2A driver även ett projekt om att uppföra 165 hyresbostäder samt hotell. Kiruna står för 4 procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj.

OM KIRUNA

Kiruna är med sina 23 000 invånare Sveriges 113:e största kommun med befolkning som under de senaste tio åren legat stabilt. Nyproduktionen har varit låg under en lång period men har ökat under senare år. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans för studentbostäder men annars bostadsbrist.

DÄRFÖR FINNS K2A I KIRUNA

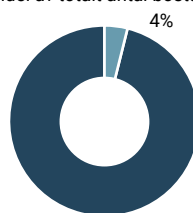
K2A har etablerat sig i Kiruna för att en stor del av centrala Kiruna flyttas och befintliga bostäder ska ersättas av nya bostäder. Efterfrågan på nya bostäder förväntas vara stor under lång tid.

FÖRVALTNINGSPROJEKT OCH PÅGÅENDE PROJEKT

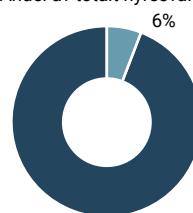
Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
① Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Sa	8 038	–
② Jägarskolan 8:6	St	1 534	72
Summa		9 572	72
Pågående projekt			
③ Linbanan 1 (Nya Kiruna)	H	8 838	165
Totalt		18 410	237

ANDEL AV FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Andel av totalt antal bostäder

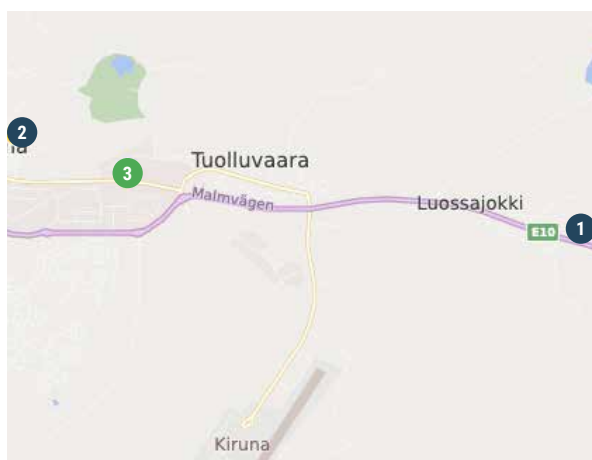


Andel av totalt hyresvärde



” **Stor förväntad efterfrågan på bostäder under lång tid**

K2A I KIRUNA



RYMDCAMPUS

Typ: Samhällsfastigheter

Totalyta: 8 038 kvm

Antal bostäder: –

Färdigställt år: 2000

1

JÄGARSKOLAN

Typ: Studentbostäder

Totalyta: 1 534 kvm

Antal bostäder: 72

Färdigställt år: 2016

2

NYA KIRUNA

Typ: Hyresbostäder

Totalyta: 8 838 kvm

Antal bostäder: 165

Färdigställs år: 2024

3

UMEÅ

I Umeå förvaltar K2A en fastighet med 277 studentlägenheter med attraktivt läge på campus Umeå universitet. Antalet bostäder motsvarar 5 procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj.

OM UMEÅ

Umeå är med sina 129 000 invånare norra Sveriges folkrikaste kommun och Sveriges 11:e största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats och färdigställts 8 800 bostäder i kommunen under de senaste tio åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på såväl studentbostäder som på bostäder generellt.

DÄRFÖR FINNS K2A I UMEÅ

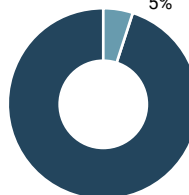
K2A har etablerat sig i Umeå eftersom det finns en stor efterfrågan på studentbostäder samtidigt som Umeå sannolikt har norra Sveriges starkaste näringsliv. Umeå universitet har 34 000 studerande, vilket gör det till Sveriges sjätte största lärosäte.

FÖRVALTNINGSPROJEKT OCH PÅGÅENDE PROJEKT

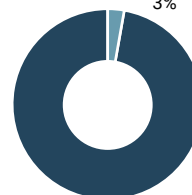
Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Liljansberget (Roten 1)	St	6 141	277
Totalt		6 141	277

ANDEL AV FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Andel av totalt antal bostäder 5%



Andel av totalt hyresvärde 3%



” Fullt uthyrda studentbostäder nära allt på campus

K2A I UMEÅ





1

LILJANSBERGET

Typ: Studentbostäder

Totalyta: 6 141 kvm

Antal bostäder: 277

Färdigställt år: 2016

VÄSTERÅS

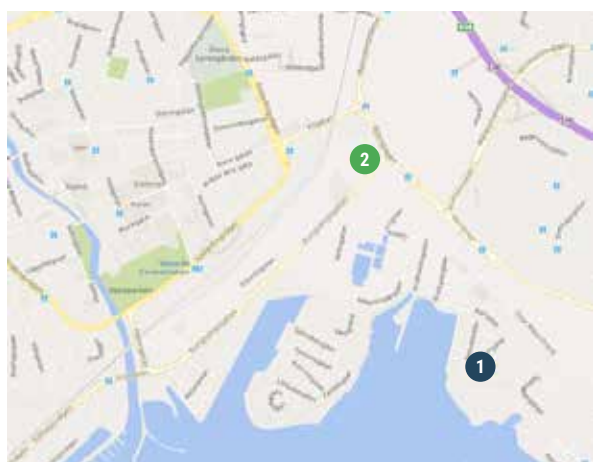
I Västerås förvaltar K2A en fastighet som innehåller 114 hyresbostäder med ett LSS-boende. K2A driver dessutom ett projekt tillsammans med SBB i syfte att uppföra ett polishus om cirka 20 000 kvm.

OM VÄSTERÅS

Västerås är med sina 154 000 invånare Sveriges sjunde största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 8 000 bostäder i kommunen under de senaste tio åren, varav 6 900 har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans på studentbostäder men underskott generellt på kommunens bostadsmarknad.

” En av de allra starkaste marknaderna i Mälardalen

K2A I VÄSTERÅS



DÄRFÖR FINNS K2A I VÄSTERÅS

K2A har etablerat sig i Västerås eftersom staden är en av de allra starkaste marknaderna i Mälardalen. Västerås har en högteknologisk industri och har haft en god befolkningsutveckling under lång tid.

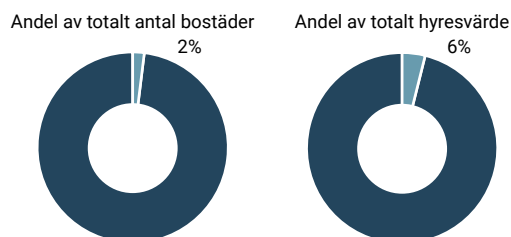
HÄNDELSER UNDER 2019

K2A och SBB tecknade via ett, till lika delar, samägt bolag ett projekteringsavtal med Polismyndigheten i syfte att uppföra ett nytt polishus i Västerås på fastigheten Ångpannan 12. Hyresavtalet för det nya polishuset förväntas undertecknas under 2020. Avtalet sträcker sig 15 år med start 2024 och har ett indikativt hyresvärde om cirka 630 Mkr under kontraktstiden. Kontraktet baseras på cirka 20 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

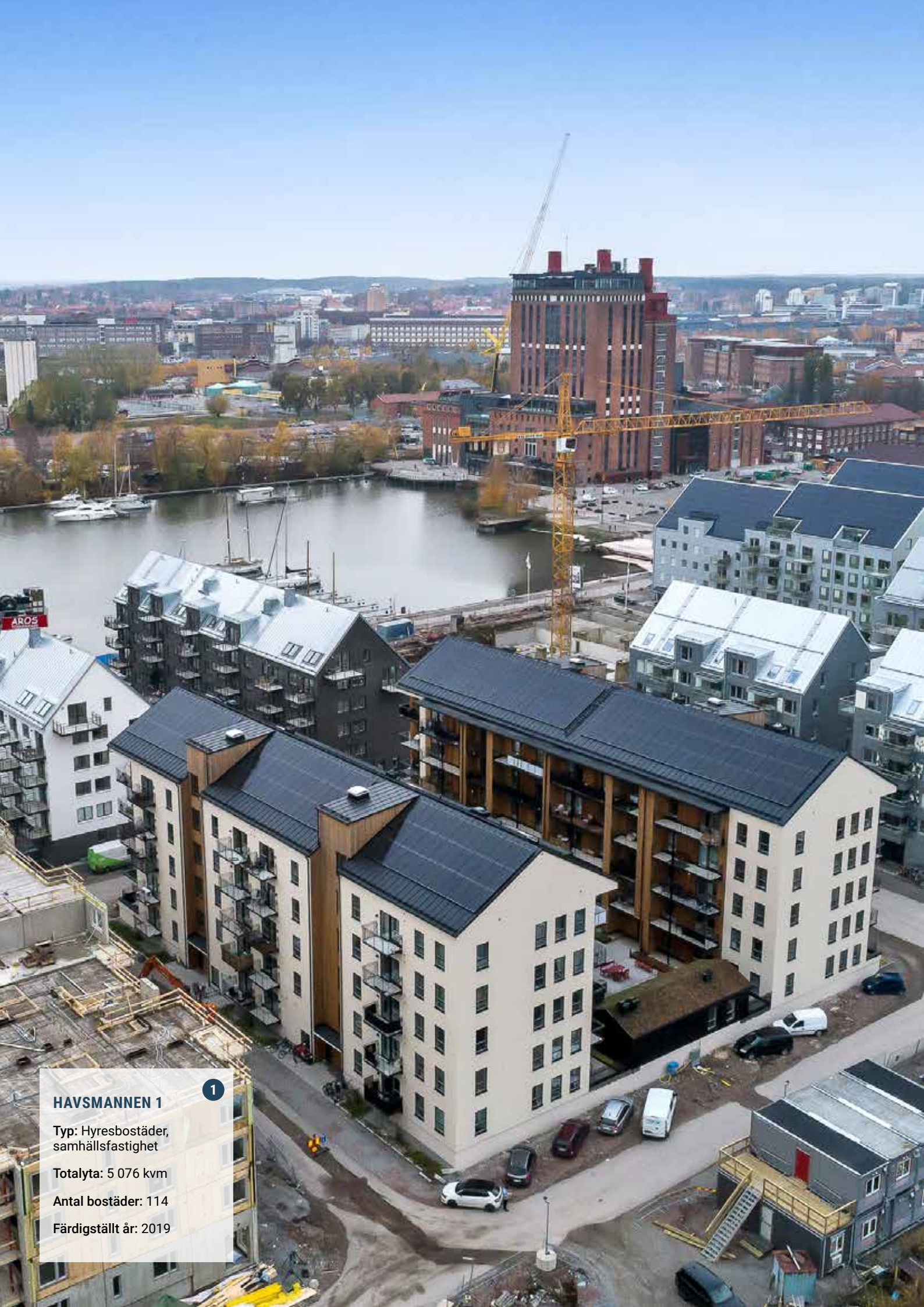
FÖRVALTNINGSPROJEKT OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Havsmannen 1	H	5 076	114
Summa			
Pågående projekt			
2 Ångpannan 12 ¹	Sa	10 000	–
Totalt		15 076	114

ANDEL AV FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ



1) Samägt till lika delar via ett JV-bolag med SBB.
I tabellen framgår endast den yta som är hänförlig till K2A.



HAVSMANNEN 1

1

Typ: Hyresbostäder,
sammanslagning

Totalyta: 5 076 kvm

Antal bostäder: 114

Färdigställt år: 2019

ÖVRIGA SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

K2A utvecklar sitt fastighetsbestånd i kategorier och på orter där efterfrågan är hög oavsett konjunkturläge. Även om fokus är hyresrätter har K2A också valt att förvalta och utveckla samhällsfastigheter, med stabila kassaflöden och låg risk, som en del i sitt bestånd. I många av bolagets hyresbostadshus finns ofta någon form av samhällsfunktion integrerat.

OM SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Samhällsfästigheter är en benämning på fastigheter där hyresgästerna är offentliga aktörer eller bedriver skattefinansierad verksamhet inom exempelvis skola, vård och omsorg.

Den absolut största ägaren av samhällsfästigheter i Sverige är den offentliga sektorn, det vill säga stat, kommun eller landsting medan resterande ägs av privata aktörer. Under senare år har ett stort antal samhällsfästigheter i Sverige sålts till privata fastighetsbolag både från landsting och kommuner men även från privatpersoner.

Efterfrågan på lokaler för den typen av verksamheter ökar när befolkningen ökar och andelen barn och äldre blir större, således styrs efterfrågan av befolkningstillväxt och demografisk fördelning. Sveriges demografi präglas av en åldrande befolkning, ökande barnkullar och invandring.

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 mellan olika kommuner.

DÄRFÖR INVESTERAR K2A I SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

K2A investerar i samhällsfästigheter, dels då K2A ofta bygger vårdbostäder som en naturlig del av hyresbostadsbyggande i nya stadsdelar, men även för att det innebär stabila kassaflöden, långa kontrakt och begränsad motpartsrisk. Offentligt finansierade hyresgäster, som kan vara såväl statliga och kommunala som privata aktörer, är ofta stabila och kreditvärdiga. Uthyrningsgraden i samhällsfästigheter är generellt hög och möjligheten till längre avtal är större än för andra fastighetstyper.

K2A ser att det är en stigande efterfrågan på den här typen av fastigheter och att det utgör ett bra komplement till bolagets fokus på hyres- och studentbostäder. De allra flesta kommuner är i stort behov av exempelvis vårdfastigheter under de kommande åren och delar av denna nyproduktion väntas tillfalla den privata marknaden. Efterfrågan på nya samhällsfästigheter finns både hos kommuner och privata operatörer och projekten drivs i tätt samarbete med hyresgästen som ofta tecknar avtal innan byggnation påbörjas.

UTVECKLING UNDER OCH EFTER ÅRET

I november 2019 förvärvades en samhällsfästighet i Gävle, till ett underliggande fastighetsvärde om 21 Mkr med ett LSS-boende med sex lägenheter och en uthyrningsbar area om 448 kvm. I december förvärvades en samhällsfästighet i Eslöv, Skåne, till ett underliggande fastighetsvärde om 31 Mkr. Fastigheten har tre byggnader innehållandes LSS-boende med totalt 13 lägenheter och en uthyrningsbar area om cirka 1 500 kvm. I början av 2020 förvärvade K2A ytterligare tre vård- och omsorgsfästigheter i Skåne till ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 45 Mkr. Fastigheterna används som behandlingshem och har en uthyrningsbar area om cirka 4 000 kvm. I mars 2020 förvärvades en samhällsfästighet i Ronneby med ett underliggande fastighetsvärde om 23 Mkr. På fastigheten kommer säljaren, Emrahus, bygga ett certifierat passivhus samt ett LSS-boende med sex bostäder.





**LINDBACKEN
UPPSALA**

1

Typ: Samhällsfastigheter

Totalyta: 840 kvm

Antal bostäder: 10

Färdigställt år: 2014



**SÄVEDALEN
PARTILLE**

2

Typ: Samhällsfastigheter

Totalyta: 572 kvm

Antal bostäder: 6

Färdigställt år: 2015



**TYRINGE
HÄSSLEHOLM**

3

Typ: Samhällsfastigheter

Totalyta: 5 397 kvm

Antal bostäder: 44

Byggår: 1992 – 2003

FASTIGHETERNAS VÄRDERING

K2A äger bostäder och samhällsfastigheter. Den 31 december 2019 uppgick det sammanlagda värdet på K2A:s förvaltningsfastigheter till 4 023,1 Mkr (3 104,8). Fastigheternas värde ökade under året med totalt 918,3 Mkr varav 159,2 Mkr (19,8) genom förvärv, investeringar om 463,5 Mkr (538,2), orealiserade värdeförändringar om totalt 263,4 Mkr (196,4) samt upptagande av tomträtter (IFRS 16) om 32,2 Mkr.

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 upprättas i enlighet med IVS (International Valuation Standards) och ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC).

VÄRDERINGSMETOD

Förvaltningsfastigheter

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

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt 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 investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (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.

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Bostäder

Diskonteringsränta, 6,5%

Värderingsyield, 4,2%

Samhällsfastigheter

Diskonteringsränta, 7,7%

Värderingsyield, 5,7%

FINANSIERING

RISKBEGRÄNSNINGAR

K2A ska ha en begränsad finansiell risk. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. K2A:s övergripande finansiella riskbegränsningar avser:

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

TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

K2A hade den 31 december 2019 tillgångar till ett värde om 4 412,1 Mkr (3 341,6), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 4 023,1 Mkr (3 104,8). Likvida medel uppgick per balansdagen till 158,3 Mkr (110,1). Eget kapital uppgick per balansdagen till 1 410,2 Mkr (938,9).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

K2A hade den 31 december 2019 räntebärande skulder om 2 596,6 Mkr (2 087,7), vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 508,9 Mkr under perioden. Trots ökningen av de räntebärande skulderna har belåningsgraden för koncernen minskat till 58,9 procent (62,5) till följd av kapitaltillskott från nyemissioner samt värdeförändringar. Den genomsnittliga räntenivån har under perioden sjunkit till 2,61 procent (2,79). De ökade räntebärande skulderna har inneburit att räntekostnaderna ökat i absoluta tal men nya lån som tagits upp har haft en lägre räntenivå än snitträntan under 2019.

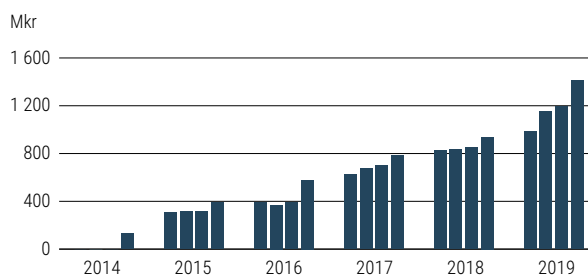
Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 14 månader (18) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 28 månader (31). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 15,6 Mkr. Aktiverade låneutgifter uppgick vid periodens utgång till 0,8 Mkr (0,3).

LÅN

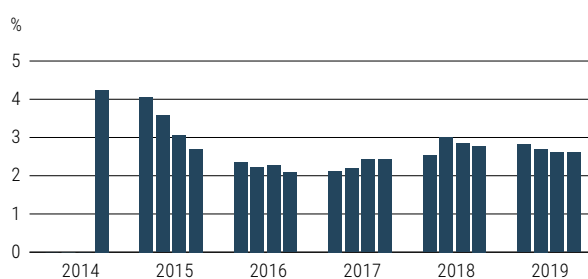
Ränte- och kapitalbindning 2019-12-31

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, Mkr	Ränta, %	Avtalsvoly, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
Rörlig ränta	1 553	3,18	–	–	–
2019	–	–	–	–	–
2020	92	2,24	469	442	27
2021	576	1,54	1 087	942	145
2022	170	1,79	752	707	45
2023	148	2,04	348	348	–
2024	59	2,27	234	113	120
2025	–	–	–	–	–
2026	–	–	44	44	–
Summa/genomsnitt	2 597	2,61	2 935	2 597	337

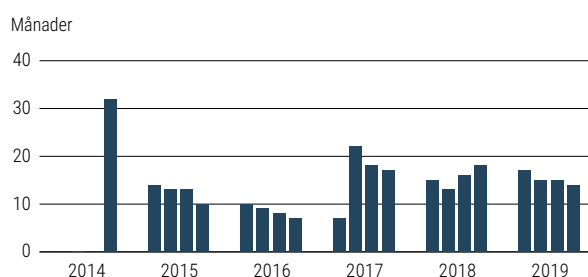
EGET KAPITAL



GENOMSnittlig RÄNTA



RÄNTEBINDNINGSTID



RISKER OCH RISKHANTERING

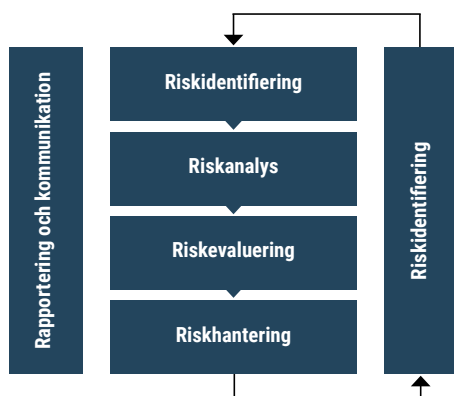
K2A:s affärsverksamhet rymmer både risker och affärsmöjligheter. Bolaget identifierar, analyserar och hanterar risker systematiskt på verksamhetsövergripande nivå samt i enskilda projekt.

MÖJLIGHETER OCH RISKER FÖR KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

K2A:s affärsverksamhet rymmer både risker och möjligheter. Styrelsen har fastställt en riskhanteringspolicy för verksamhetsövergripande riskhantering i K2A, som syftar till att ge styrelsen och företagsledningen ökad insikt i de risker organisationen är exponerad mot. Syftet med riskhanteringspolicyen är att tydliggöra processen för riskhantering, roller och ansvar samt hur riskhantering är kopplat till verksamhetens övergripande mål. Ramverket ska främja transparens, riskbaserade beslut och investeringar samt att effektiva åtgärder och kontroller appliceras för att hantera risker.

Riskhanteringsprocessen

K2A identifierar, analyserar och hanterar risker systematiskt på verksamhetsövergripande nivå samt i enskilda projekt. Bedömning utförs beträffande hur sannolikt det är att risken inträffar inom en definierad tidsperiod samt vilken konsekvens den har på fastställda mål alternativt ur en tids-, kostnads- eller kvalitetsaspekt i projekt. Bedömningen ger insikt i vilka konsekvenser det får för verksamheten baserat på vilka kontroller eller andra åtgärder som finns på plats samt vilken risknivå organisationen ämnar att uppnå genom eventuella ytterligare åtgärder.



Möjligheter och risker i kassaflödet

K2A:s kassaflöde påverkas främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas i sin tur främst av utvecklingen av hyresvärdet, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt räntekostnader.

Känslighetsanalys – Kassaflödet ¹	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/- 5%	+/- 9
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 5
Räntekostnader ²	+/- 1 procentenhet	-/+ 26

1) Kassaflödet avser de senaste 12 månaderna. Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet.

2) Exklusive effekt av eventuella räntederivat.

Finansiell risk

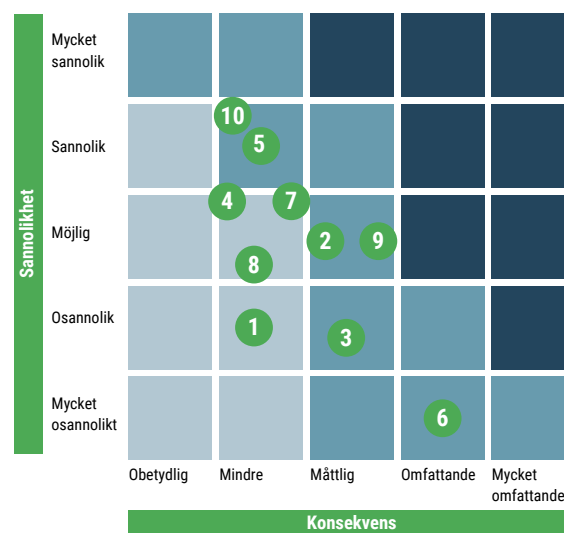
K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna, uttryckt i kronor, om räntan förändras med en (1) procentenhet (se Möjligheter och risker i kassaflödet).

Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. K2A:s tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel så att flera projekt kan startas och drivas parallellt.

Väsentliga riskområden

Id	Risk	Riskenivå*
1	Ny finansiering och refinansiering	Låg
2	Verkligtvärdeförändringar av fastigheter	Medel
3	Tillgång till mark/projekt	Medel
4	Beroende av externa leverantörer	Låg
5	Riskhantering i projekt (tid, kostnad, kvalitet)	Medel
6	Brand / produktionsstopp fabrik	Medel
7	Likviditet, svårighet att möta finansiella åtaganden	Låg
8	Ränteförändringar signifikanta	Låg
9	Nyckelpersoner	Medel
10	Risk för ineffektiv förvaltning och lägre lönsamhet	Medel

* Residualriskenivå, d.v.s. riskenivå med beaktande av existerande kontroller



Möjligheter och risker i fastigheternas värde

K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K2A, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatil. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5 till 10 procent, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Känslighetsanalys 1 – värdeförändringar

	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring ¹ , Mkr	-402	-201	0	201	402
Belåningsgrad ² , %	65	62	59	56	54

1) Värdeförändringen baseras på verkligt värde för förvaltningsfastigheter per balansdagen.

2) Belåningsgraden justeras för den teoretiska värdeförändringen i respektive scenario i tabellen ovan.

Väsentlig icke observerbar indata till värdering till verkligt värde

	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	1 870	3 377
Aktuell hyra, kr/kvm	1 326	2 402
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,7	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,0	1,1
Aktuell vakans, %	2,8	1,6
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	1 429	2 617
Diskonteringsränta, %	7,7	6,5
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,7	4,2

Känslighetsanalys 2	Värdeförändringar %	Samhällsfastigheter Mkr	Bostäder Mkr
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5	+/- 8	+/- 91
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5	-/+ 8	-/+ 91
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5	-/+ 2	-/+ 19
Diskonteringsränta	+/- 1	-/+ 28	-/+ 301
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1	-/+ 26	-/+ 446

Operationell risk

K2A befinner sig i en expensionsfas och har identifierat ett antal tillväxtorienterade mål. Risker och möjligheter kopplade till att nå tillväxtmålen utgörs bland annat av: fortsatt tillgång till nya projekt, nyckelpersoner, riskhantering i projekt (avseende tid, kostnad och kvalitet), samt driftskontinuitet och kapacitet i de egna produktionsanläggningarna.

Pågående projekt

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

För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

Hållbarhetsrisker

Hållbarhetsrisker avser risker som direkt eller indirekt förknippas med miljörisker, klimatförändring, brott mot K2A:s uppförandekod och mänskliga rättigheter samt vad avser sociala förhållanden och arbetsmiljö.

K2A:s verksamhet, både förvaltnings- och projektverksamhet, påverkar miljön på olika sätt. Bolagets arbete med att begränsa och minska miljöpåverkan utgår bland annat från principerna i FN:s Global Compact och manifesteras i en vägledande hållbarhetspolicy och en uppförandekod som omfattar samtliga medarbetare och leverantörer.

För att minska miljö- och hälsorisker arbetar K2A bland annat med miljöcertifiering enligt Svanen. Andelen miljöcertifierade förvaltningsobjekt kommer successivt att öka genom egen nyproduktion. K2A strävar efter att bara köpa el från förnybara källor till samtliga fastigheter och strävar efter att installera solceller på nybyggnadsprojekt. Bland annat som en följd av att miljöcertifierade fastigheter bedöms medföra lägre risk erhöll K2A under 2018 Sveriges första gröna lån för finansiering av ett Svanenmärkt nybyggnadsprojekt.

Klimatförändringar med exempelvis ökad nederbörd kan komma att öka K2A:s kostnader för fuktskador och kräva investeringar för att motverka påverkan. Kallare väder kan ge ökad el- och värmeförbrukning. Dessa risker kan öka sett ur ett längre tidsperspektiv.

Brister i K2A:s arbete kring arbetsmiljö, säkerhet och hälsa och anställnings- och arbetsvillkor kan medföra negativa konsekvenser på såväl individ- som företagsnivå. K2A ställer krav på, och följer upp, att verksamheten identifierar och följer relevanta krav och riktlinjer. Bolaget tillämpar uppförandekoder som inbegriper leverantörer och anställda. För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarsamtal där individuella önskemål och behov av kompetensutveckling kartläggs. Det proaktiva och systematiska arbetsmiljöarbetet beskrivs i en arbetsmiljöhandbok och följs upp årligen. Inom K2A:s tillverkningsenheter finns tydliga säkerhetsföreskrifter, och arbetsmiljöutbildningar genomförs löpande.

All affärsverksamhet kan utsättas för risk inom korrup-tion och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas inom såväl K2A som hos bolagets partners och leverantörer. K2A:s uppförandekod tydliggör att bolaget endast accepterar hållbara affärer med ansvarsfullt beteende och hög affärsetik.

Risker relaterade till Covid-19

Det finns en risk att K2A:s verksamhet och finansiella ställning påverkas av coronavirusets utspridning i samhället med avseende på potentiella produktionsförseningar, brist på kompetens, försvagad efterfrågan och allmän konjunkturunedgång. K2A har hittills sett endast en begränsad påverkan vad gäller ökad sjukfrånvaro och vidtagna försiktighets- och hälsoskyddsåtgärder. K2A följer myndigheternas rekommendationer, vilka hittills möjliggjort produktion och projektutveckling enligt plan. K2A övervakar löpande utvecklingen i detta sammanhang för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå.

Moderbolaget

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

AKTIEN OCH ÄGARNA

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

Stamaktier av serie A och D är inte upptagna till handel på någon börs eller marknadsplats. Stamaktier av serie B (kortnamn K2A B) samt preferensaktier (kortnamn K2A PREF) är noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista sedan 20 juni 2019. Preferensaktierna har under perioden 2 april 2015 till 20 juni 2019 varit upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North Premier.

BÖRSINTRODUKTION

K2A noterades på Nasdaq Stockholm den 20 juni 2019. Erbjudandet omfattade 2 816 901 nyemitterade B-aktier motsvarande cirka 200 Mkr samt 857 318 existerande B-aktier motsvarande cirka 61 Mkr. Priset i erbjudandet var 71 kr per aktie. I samband med noteringen välkomnade K2A cirka 2 400 nya stamaktieägare. Genom en övertilldelningsoption i erbjudandet såldes ytterligare totalt 551 133 aktier fördelat på 422 535 nyemitterade B-aktier och 128 598 befintliga B-aktier.

NYEMISSIONER UNDER 2019

K2A genomförde under första kvartalet 2019 en riktad nyemission av 1 200 000 B-aktier och en riktad nyemission av 307 144 preferensaktier. Under andra kvartalet 2019 genomfördes en fondemission av 51 228 preferensaktier riktad till stamaktieägare. Under andra kvartalet 2019 genomförde K2A en riktad nyemission av 2 816 901 B-aktier i samband med att K2A:s stamaktier av serie B togs upp till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista den 20 juni 2019. Under tredje kvartalet genomfördes en nyemission av 422 535 B-aktier som ett resultat av utnyttjandet av övertilldelningsoptionen i samband med börsnoteringen. Under fjärde kvartalet genomförde K2A en riktad nyemission av 300 000 preferensaktier.

ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

Totalt antal utestående aktier uppgick per 31 december 2019 till 17 851 436 aktier varav 2 120 928 A-aktier, 12 564 476 B-aktier, 1 361 232 D-aktier samt 1 804 800 preferensaktier. Totalt antal röster i bolaget uppgick till 36 939 788.

AKTIEKAPITALET

K2A:s aktiekapital uppgick per 31 december 2019 till 111,6 Mkr fördelat på 17 851 436 aktier med ett kvotvärde om 6,25 kr per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 75 Mkr och högst 300 Mkr fördelat på lägst 12 miljoner aktier och högst 48 miljoner aktier.

B-AKTIENS OCH PREFERENSAKTIENS UTVECKLING

Senast betalt för K2A B vid stängning på årets sista handelsdag den 30 december 2019 var 177,40 kr vilket motsvarar en uppgång om 150 procent jämfört med teckningskursen om 71 kr i samband med börsnoteringen av B-aktierna på Nasdaq Stockholm den 20 juni 2019. Senast betalt för K2A PREF vid stängning på årets sista handelsdag 2019 var 351 kr vilket motsvarar en uppgång om 17 procent under året.

UTDELNING

För räkenskapsåret 2019 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas till stamaktieägare. Styrelsen föreslår att utdelning till preferensaktieägare lämnas i enlighet med bolagsordningen, vilket innebär kvartalsvis utdelning om 5,00 kr per preferensaktie (sammanlagt 20,00 kr per år).

ÖVRIG INFORMATION

Det finns inga begränsningar för överlåtelse av aktier eller begränsningar att avge röster på bolagsstämma. Så vitt bolaget känner till förekommer inga avtal mellan ägare som begränsar överlåtbarhet av aktier. Det förekommer ingen stiftelse eller liknande för samägande av anställdas aktier och som kan utöva inflytande.

I vissa kreditavtal förekommer skrivning om att lån kan behöva återbetalas i förtid vid ägarförändringar såsom följd av ett offentligt uppköpserbjudande.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2019

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Pref-aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal aktier, %	Totalt antal röster, % ¹
1 Johan Knaust med bolag	568 368	3 480 403	1 361 232	68 875	5 478 878	30,7	28,7
2 Johan Thorell med bolag	482 400	1 125 600	–	19 499	1 627 499	9,1	16,2
3 Johan Ljungberg med bolag	482 400	1 125 600	–	13 864	1 621 864	9,1	16,1
4 Claes-Henrik Julander med bolag	435 360	1 015 840	–	17 659	1 468 859	8,2	14,6
5 Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	1 423 571	–	–	1 423 571	8,0	3,9
6 SEB Fonder	–	704 225	–	–	704 225	3,9	1,9
7 Swedbank Försäkring	–	570 497	–	83 850	654 347	3,7	1,8
8 Ludwig Holmgren	152 400	313 346	–	2 032	467 778	2,6	5,0
9 RBC Investor Services Bank	–	258 063	–	120 000	378 063	2,1	1,0
10 Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	–	198 645	–	163 831	362 476	2,0	1,0
11 LK Finans	–	312 945	–	–	312 945	1,8	0,8
12 Nordea Livförsäkring	–	275 915	–	3 762	279 677	1,6	0,8
13 Verdipapirfond Odin Ejendom	–	271 490	–	–	271 490	1,5	0,7
14 Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	–	239 890	–	5 508	245 398	1,4	0,7
15 IRIS Förvaltning	–	176 385	–	–	176 385	1,0	0,5
16 Catella hedgefond	–	–	–	102 003	102 003	0,6	0,3
17 Erik Selin Fastigheter	–	100 000	–	–	100 000	0,6	0,3
18 Handelsbanken Sverige Index	–	79 201	–	–	79 201	0,4	0,2
19 SEB AB Luxembourg Branch	–	26 963	–	49 600	76 563	0,4	0,2
20 BNP Paribas SEC Services Paris	–	75 000	–	–	75 000	0,4	0,2
Övriga	–	790 897	–	1 154 317	1 945 214	10,9	5,3
Totalt	2 120 928	12 564 476	1 361 232	1 804 800	17 851 436	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden

1) Antal röster/totalt antal röster. A-aktier berättigar till 10 röster per aktie och B-aktier, D-aktier samt preferensaktier berättigar till 1 röst per aktie.

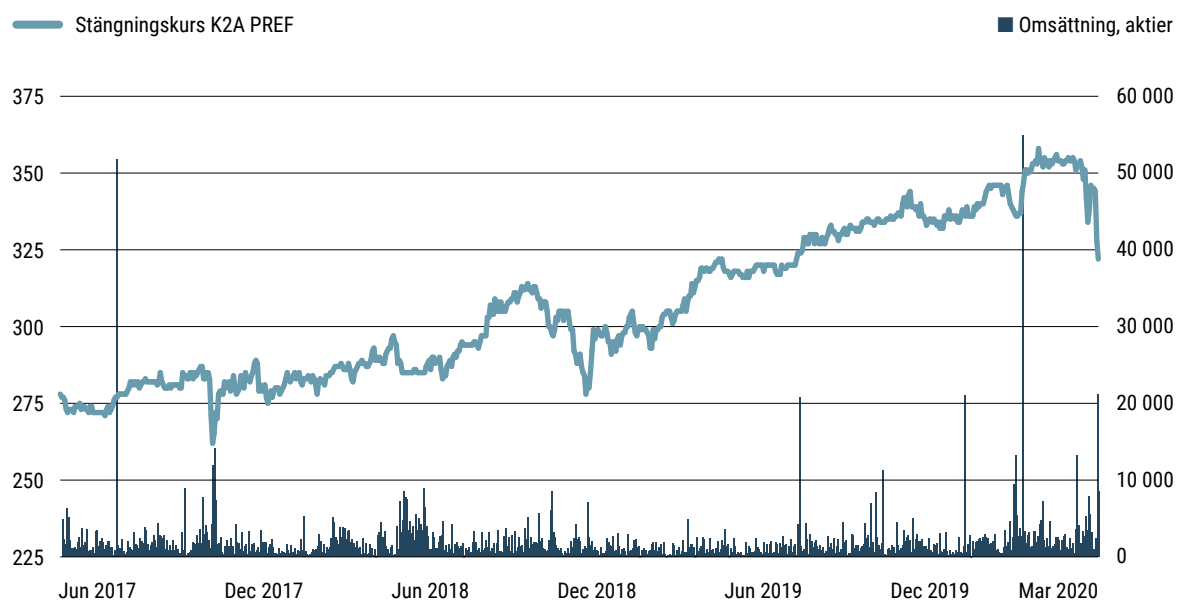
HANDEL MED AKTIEN

Handeln med K2A B	20 jun – 30 dec 2019	20 jun – 30 dec 2018
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	10 594	–
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	1,1	–
Handeln med K2A PREF	2 jan – 30 dec 2019	2 jan – 30 dec 2018
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	2 026	1 914
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,7	0,6

K2A B
KURSUTVECKLING 20 JUNI 2019 – 10 MARS 2020



K2A PREF
KURSUTVECKLING 1 JUNI 2017 – 10 MARS 2020



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

K2A (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen i K2A grundas på svensk kod för bolagsstyrning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, svensk lag samt interna regler och föreskrifter.

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden")

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

Risker och riskhantering

K2A:s processer för att identifiera och hantera risker är en del av bolagets strategiarbete. Avsnittet om risker och riskhantering (sid 70 – 72) redogör för de mest väsentliga riskerna samt vilka styrande dokument och åtgärder som koncernen arbetar efter för att hantera dessa.

Hållbarhet

K2A:s hållbarhetsarbete är en integrerad del av bolagets affärsmodell och verksamhet och är beskrivet på sid 16 – 27. Hållbarhetsarbetet hjälper bolaget att reducera risker och kostnader, stärka konkurrenskraften samt attrahera talanger och investerare. VD har det övergripande ansvaret för att styra K2A:s verksamhet inom hållbarhetsområdet.

SÅ HÄR STYRS K2A

Bolagsstämma/årsstämma

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

Valberedning

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

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

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

Valberedningens ledamöter ska offentliggöras på bolagets webbplats senast sex månader före årsstämman. Arvode utgår ej till valberedningens ledamöter, valberedningen ska ha rätt att belasta bolaget med kostnader för exempelvis rekryteringskonsulter eller andra kostnader som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

Styrelse

Styrelsen är högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är

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

Styrelsen består av sju ordinarie stämموvalda ledamöter. Ledamöterna presenteras mer detaljerat i avsnittet ”Styrelsen”.

Styrelsens ordförande

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

Revisionsutskott

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

Revisionsutskottets huvudsakliga uppgifter innefattar bland annat:

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

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

Ersättningsutskott

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

- (i) ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare;
- (ii) följa upp och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för ledande befattningshavare;
- (iii) följa upp och utvärdera tillämpningen av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättningar, gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget samt till bolagsstämma lämna förslag till riktlinjer för ersättningar ledande befattningshavare.

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

Hållbarhetsutskott

K2A:s styrelse har beslutat om att inrätta ett särskilt hållbarhetsutskott. Hållbarhetsutskottets medlemmar kommer att utgöras av tre styrelseledamöter som utses vid konstituerande styrelsemöte. Den 28 april 2020 kommer utskottet inrättas för första gången och dess medlemmar utses. Hållbarhetsutskottets arbete och uppgifter regleras av utskottets arbetsordning, som fastställts av styrelsen. Hållbarhetsutskottet kommer att ansvara för utformning och uppföljning av K2A:s hållbarhetsmål. K2A har även beslutat om att tillsätta en hållbarhetschef som kommer att bistå hållbarhetsutskottet och ansvara för genomförande av åtgärder, granskning, rapportering och uppföljning.

Internrevision

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

VD och koncernledning

Enligt arbetsordningen ska VD

- (i) upprätta och för styrelsen presentera förslag till affärsplan, budgetar (såsom resultat- och likviditetsbudgetar) investeringskalkyler, prognoser, bokslutskommunikéer, bokslut, årsredovisningar, samt delårsrapporter;
- (ii) övervaka att för Bolagets verksamhet gällande svenska och utländska lagar och föreskrifter följs; samt
- (iii) tillse att styrelsen löpande erhåller rapportering om utveckling av bolagets och koncernens verksamhet, däribland utvecklingen av bolagets och koncernens resultat, ställning och likviditet samt information om viktiga händelser samt, då behov föreligger mellan styrelsens sammanträden, rapportera direkt till styrelsens ordförande.

Enligt instruktionen för ekonomisk rapportering ska VD tillsammans med CFO månadsvis tillstålla styrelsen en rapport avseende väsentliga händelser, resultatutfall, uthyrnings- och likviditetsrapport.

ARBETE UNDER ÅRET

Extra bolagsstämma januari 2019

Extra bolagsstämma hölls tisdagen den 22 januari 2019 i Stockholm.

Bolagsstämman beslutade i enlighet med huvudägarnas förslag om nyval av Ingrid Lindquist som styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vidare beslutades i enlighet med styrelsens förslag att inrätta en valberedning inför årsstämman 2019.

Bolagsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag beträffande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i huvudsak innebärande att bolaget ska ha marknadsmissiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Vidare ska ersättningen bidra till god etik och företagskultur och samtidigt vara i linje med aktieägarnas intressen.

Årsstämma 2019

Årsstämman 2019 hölls torsdagen den 25 april 2019 kl. 13.00 i bolagets lokaler på Nybrogatan 59 i Stockholm.

Stämman fastställde styrelsens förslag till utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Årsstämman beslutade även om utdelning till preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av det emissionsbemyndigande och den fondemission av preferensaktier som årsstämman också fattade beslut om. Vidare beslutade årsstämman att ingen utdelning lämnas för stamaktier utan att en värdeöverföring till innehavare av stamaktier i stället sker genom fondemission med utgivande av totalt 51 228 preferensaktier varvid innehav av femtio (50) stamaktier oavsett serie ska berättiga till en (1) ny preferensaktie.

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

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen fram till årsstämman 2020, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Det totala antalet stamaktier av serie A och serie D samt preferensaktier som omfattas av sådana nyemissioner får uppgå till högst 600 000 aktier. Det totala antalet stamaktier av serie B som omfattas av sådana nyemissioner får uppgå till högst ett antal motsvarande trettio (30) procent av det totala antalet aktier i bolaget efter genomförda fondemissioner.

Vidare fattades beslut om fondemission med utgivande av 51 228 nya preferensaktier varigenom bolagets aktiekapital ökar med 320 175 kronor i enlighet med förslag (punkt 15) i kallelsen.

Årsstämman fattade beslut om fondemission med utgivande av 10 245 760 nya stamaktier (5 655 808 stamaktier av serie A, 960 000 stamaktier av serie B och 3 629 952

stamaktier av serie D) varigenom aktiekapitalet ökade med 64 036 000 kronor i enlighet med förslag (punkt 17) i kallelsen.

Valberedning

Vid årsstämman den 25 april 2019 antog aktieägarna principer för hur valberedningen utses och dess arbete. Enligt principerna för valberedningens arbete ska valberedningen bland annat lämna förslag till:

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

Valberedningens sammansättning inför årsstämma 2020

Valberedningen inför årsstämman 2020 utgörs av:

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

Aktieägare har haft möjlighet att lägga fram förslag till valberedningen. Valberedningens förslag inför årsstämman 2020 framgår av kallelsen till årsstämman på K2A:s hemsida www.k2a.se. Årsstämman 2020 kommer att hållas den 28 april 2020.

Mångfaldspolicy

Vid framtagande av förslag till styrelse inför årsstämman 2019 har valberedningen tillämpat punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy. Målet med policyn är att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Valberedningen konstaterade vid framtagandet av sitt förslag att könsfördelningen i den föreslagna styrelsen inte var tillfredsställande. Valberedningen gjorde dock bedömningen att kontinuitet i styrelsearbetet vid tillfället var av stor betydelse och föreslog mot den bakgrunden omval av samtliga ledamöter. Vid årsstämman 2019 valdes sju ledamöter, varav en kvinna och sex män.

STYRELSEN

K2A:s styrelse består av sju ledamöter, utan suppleanter, valda av årsstämman den 25 april 2019. Styrelsen består av de bolagsstämموvalda ledamöterna Johan Thorell (styrelsens ordförande), Johan Knaust (verkställande direktör), Claes-Henrik Julander, Johan Ljungberg, Ludwig Holmgren, Sten Gejrot och Ingrid Lindquist.

Styrelseledamöternas oberoende framgår av tabellen på sidan 79 och ytterligare information för varje individuell styrelseledamot finns att läsa på sidan 82.

Styrelsens arbete

Under 2019 sammanträdde styrelsen vid 46 tillfällen. Den stora mängden sammanträden var delvis en följd av noteringsprocessen på Nasdaq Stockholm under 2019 samt de emissioner som genomfördes.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen för styrelsen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och VD. Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlopande utvärdera K2A:s finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen.

Under året har styrelsen bland annat behandlat sedvanliga frågor såsom strategiarbete, projektfrågor, finansieringsfrågor och hållbarhetsfrågor. Dessutom har ett flertal styrelsemöten behandlat frågor relaterade de emissioner som styrelsen beslutat om under 2019 samt till noteringsprocessen på Nasdaq Stockholm som genomfördes under juni 2019.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. Under 2019 har styrelseordföranden haft enskilda kontakter med ledamöterna som ett led i utvärderingen. Utvärderingens syfte är att utvärdera resultatet av styrelsens och utskottens arbete, hur väl arbetssättet fungerat och hur det kan effektiviseras. Vidare syftar utvärderingen till att identifiera vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen diskuterades i styrelsen och redovisades av styrelsens ordförande för valberedningen. Styrelsen utvärderar även fortlopande VD:s arbete. Minst en gång per år görs utvärderingen utan dennes närvaro.

Externa revisorer

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt K2A:s bolagsordning ska bolaget utse en eller två revisorer, med eller utan suppleanter. K2A:s revisor är KPMG AB med Fredrik Sjölander som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse och revisor".

För räkenskapsåret 2019 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 2,6 Mkr. Ersättningen till bolagets revisorer inkluderar även ersättning till följd av förberedelser inför bolagets notering på Nasdaq Stockholm.

ERSÄTTNINGAR, STYRELSE OCH LEDNING

Riktlinjer

På årsstämman den 25 april 2019 antog aktieägarna riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna ska K2A ha marknads-mässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Vidare ska ersättning bidra till god etik och företagskultur och samtidigt vara i linje med aktieägarnas intressen. Det förslag till riktlinjer som kommer att framläggas vid årsstämman 2020 har justerats i förhållande till det förslag som framlades vid årsstämman 2019. Justeringarna har skett till följd av nya lagregler som syftar till att ge ökad transparens i ersättningsfrågor.

Ersättning till VD och ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön och sedvanliga förmåner. Ledande befattningshavare har enligt riktlinjer vid sidan av anställningsavtalet möjlighet till rörlig ersättning. Ingen rörlig ersättning har utbetalats under räkenskapsåret 2019.

Ersättning till styrelsen

Det sammanlagda arvodet till de stämموvalda styrelseledamöterna framgår av noten 4.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har avtal som berättigar till förmån efter det att uppdraget avslutats (med undantag för normal uppsägningslön för de ledande befattningshavarna samt verkställande direktören). Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträddande av tjänst eller uppdrag.

Anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Johan Knaust är styrelseledamot och verkställande direktör i K2A. Johan Knaust erhåller en månatlig fast ersättning om 250 000 kronor. Vid uppsägning ska både bolaget och Johan Knaust iaktta sex månaders uppsägningstid. Om bolaget är uppsägande part ska Johan Knaust erhålla en uppsägningslön motsvarande maximalt sex månadslöner. Johan Knaust har inte rätt till något avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare har sedvanliga anställningsvillkor.

STYRELSE OCH UTSKOTT

Namn	Invald	Oberoende i relation till bolagets större ägare	Oberoende i relation till bolaget och bolagets ledning	Deltagande av totalt antal möten		
				Styrelsemöten	Ersättningsutskottsmöten	Revisionsutskottsmöten
Johan Thorell	2015	Nej	Ja	46/46	2/2	5/5
Johan Ljungberg	2017	Nej	Ja	40/46	–	4/5
Claes-Henrik Julander	2014	Nej	Ja	45/46	2/2	5/5
Ingrid Lindquist	2019	Ja	Ja	45/46	–	5/5
Ludwig Holmgren	2017	Ja	Ja	46/46	–	5/5
Sten Gejrot	2017	Ja	Nej	45/46	–	5/5
Johan Knaust	2013	Nej	Nej	46/46	–	–

Förslag till riktlinjer inför årsstämman 2020

Styrelsen i K2A föreslår att årsstämman 2020 beslutar om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelseledamöter och bolagsledning enligt i huvudsak följande.

Dessa riktlinjer omfattar styrelseledamöter samt de personer som ingår i bolagets bolagsledning. Riktlinjerna ska gälla tills vidare, dock längst för tiden intill årsstämman 2024, och ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

En övergripande målsättning med verksamheten i K2A är att skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna. Detta ska ske genom att äga, utveckla och långsiktigt förvalta attraktiva hyresbostäder och samhällsfastigheter, anpassade till kundernas behov och förväntningar, och erbjuda dessa på marknader med hög tillväxt och efterfrågan. Verksamheten ska bedrivas med ett tydligt hållbarhetsperspektiv genom hela värdekedjan. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet hänvisas till K2A:s hemsida www.k2a.se.

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

Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för personer i bolagsledningen. Ersättningsutskottet ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter och personer i bolagsledningen, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut åtminstone vart fjärde år. Ersättningsutskottet ska vidare följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till personer i bolagsledningen (om tillämpligt), samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till styrelseledamöter och bolagsledningen som bolagsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Styrelsens ordförande kan vara ordförande i utskottet. Övriga ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Om ersättningsutskottet anlitar extern uppdragstagare för sitt arbete ska utskottet försäkra sig om att ingen intressekonflikt föreligger i förhållande till andra uppdrag som denne kan ha för bolaget eller bolagsledningen.

Verkställande direktörens ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar inte i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med övriga personer i bolagsledningen i enlighet med dessa riktlinjer. Ersättningsutskottet godkänner på förslag från verkställande direktören ersättningsnivåer för övriga personer i bolagsledningen.

Den totala ersättningen till personer i bolagsledningen kan bestå av följande delar: fast kontantlön, pensionsförmåner samt andra förmåner. Till detta kommer villkor vid uppsägning.

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

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

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

Om styrelseledamot utför arbete för bolagets räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen. För styrelsearbete utgår ingen ersättning utöver det styrelsearvode som bolagsstämman beslutar om.

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

INTERNKONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

Intern kontroll

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för intern kontroll regleras i Aktiebolagslagen och Årsredovisningslagen som stipulerar att information om de huvudsakliga dragen i bolagets system för intern kontroll ska ingå i bolagsstyrningsrapporten, Koden, styrelsens arbetsordning och VD-instruktionen samt instruktionen för ekonomisk rapportering.

Styrelsen ansvarar bland annat för att K2A har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att bolagets och koncernens finansiella rapportering är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag. Styrelsen ansvarar vidare för att det finns effektiva system inrättade för att övervaka och styra bolagets verksamhet och riskerna förknippade med K2A:s verksamhet och drift.

Det övergripande syftet med den interna kontrollen är att, i möjligaste mån, säkerställa att K2A:s verksamhetsstrategier och mål övervakas samt att aktieägarnas investeringar skyddas. Vidare syftar den interna kontrollen till att säkerställa att den externa finansiella rapporteringen, med rimlig säkerhet, är pålitlig och upprättad i enlighet tillämpliga lagar och regler, inklusive att de krav som ställs på noterade bolag efterlevs.

Kontrollmiljön utgör grunden för den interna kontrollen och innefattar även riskbedömning, information och kommunikation samt övervakning. K2A har inte inrättat en separat funktion för internrevision. Denna uppgift sköts i stället av styrelsen. Styrelsen ska årligen utvärdera behovet av särskild granskningsfunktion (internrevision) och, om tillämpligt, i beskrivningen av den interna kontrollen i bolagsstyrningsrapporten motivera sitt ställningstagande.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen i förhållande till den finansiella rapporteringen. Styrelsen har, för att skapa och upprätthålla en fungerande kontrollmiljö, antagit ett antal policyer, riktlinjer och styrdokument gällande den finansiella rapporteringen. Dessa dokument utgörs främst av styrelsens arbetsordning, VD:s arbetsordning, instruktionen för ekonomisk rapportering samt instruktioner för de utskott som har utsetts av styrelsen. Styrelsen har även antagit attestinstruktioner samt en finanspolicy. Därutöver har styrelsen antagit IT-relaterade policyer i vilka frågor såsom återskapande av data behandlas. Vidare har styrelsen inrättat ett revisionsutskott bestående av styrelsen i sin helhet vars primära uppgift är att övervaka K2A:s finansiella rapportering, effektiviteten hos bolagets interna kontroll, internrevision (om en sådan funktion inrättats) och riskhantering, samt att utvärdera och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet.

Ansvar för det löpande arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar främst K2A:s verkställande direktör som regelbundet rapporterar till styrelsen i enlighet med fastställda instruktioner. Dotterbolagens verksamhet styrs av dotterbolagens styrelse, väsentligen genom instruktioner från moderbolagets ledning. Dotterbolagsstyrelsernas verksamhet är i huvudsak de i lag konkret föreskrivna åtgärderna.

Riskbedömning

Riskbedömning omfattar att identifiera och utvärdera riskerna för väsentliga fel i redovisningen och rapporteringen på koncernnivå. Riskbedömningar görs regelbundet och i enlighet med etablerade riktlinjer med fokus på enskilda projekt. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen samt övervakning av ledningen. Detta görs både genom interna och externa kontrollaktiviteter samt genom utvärdering och övervakning av K2A:s policyer och styrdokument. Styrelsen ansvarar som revisionsutskott för övervakning av bolagsstyrningsfrågor och tillämpningen av dessa, samt granskning avseende rutinerna för bolagets riskhantering, styrning och kontroll samt den finansiella rapporteringen. Därutöver ska revisionsutskottet lämna förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet.

Information och kommunikation

K2A har informations- och kommunikationskanaler för att säkerställa att den finansiella rapporteringen är korrekt samt för att underlätta rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelsen och ledningen, bland annat genom att göra bolagsstyrningsdokument, såsom interna policyer, riktlinjer och instruktioner gällande den finansiella rapporteringen, tillgängliga och kända för berörda medarbetare.

Bolagets finansiella rapportering sker i enlighet med svenska lagar och regler. Information till aktieägare och andra intressenter tillhandahålls genom årsredovisningen, kvartalsrapporter och pressmeddelanden.

Övervakning

Efterlevnaden och effektiviteten av den interna kontrollen övervakas fortlöpande. Verkställande direktören säkerställer att styrelsen fortlöpande erhåller rapporter om hur K2A:s verksamhet utvecklas, inklusive utvecklingen för bolagets resultat och finansiella ställning, samt information gällande viktiga frågor och händelser, till exempel hur vissa enskilda projekt utvecklas. Verkställande direktören ansvarar för att inför styrelsesammanträden ta fram erforderlig dokumentation inför så att styrelsen får ett så sakligt, utförligt och relevant informationsunderlag som erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

Styrelsen och revisionsutskottet granskar årsredovisningen och kvartalsrapporter. Revisionsutskottet övervakar den finansiella rapporteringen och därtill relaterade frågor och diskuterar dessa med bolagets revisor.

STYRELSE OCH REVISOR



JOHAN THORELL

Styrelseordförande

Invald i styrelsen 2015

Född: 1970

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

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

Aktieinnehav (inklusive bolag): 482 400 A-aktier, 1 125 600 B-aktier, 19 499 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



JOHAN KNAUST

Styrelseledamot och verkställande direktör

Invald i styrelsen 2013

Född: 1971

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

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

Aktieinnehav (inklusive bolag): 568 368 A-aktier, 3 480 403 B-aktier, 1 361 232 D-aktier, 68 875 preferensaktier.

Beroende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



CLAES-HENRIK JULANDER

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2014

Född: 1969

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet

Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot och verkställande direktör i Pan Capital Aktiebolag. Styrelseordförande i Erik Penser Bank Aktiebolag och Star Stable Entertainment AB. Styrelseledamot i Biocrine AB, Svipdag AB inkl. dotterbolag och Yggdrasil AB.

Aktieinnehav (inklusive bolag): 435 360 A-aktier, 1 015 840 B-aktier, 17 659 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



JOHAN LJUNGBERG

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2017

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör

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

Aktieinnehav (inklusive bolag): 482 400 A-aktier, 1 125 600 B-aktier, 13 864 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



LUDWIG HOLMGREN

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2017

Född: 1972

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet

Aktieinnehav (inklusive bolag): 152 400 A-aktier, 313 346 B-aktier, 2 032 preferensaktier

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



STEN GEJROT

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2017

Född: 1962

Utbildning: Jur. Kand.

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

Aktieinnehav (inklusive bolag): 2 000 B-aktier

Beroende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



INGRID LINDQUIST

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2019

Född: 1957

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

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

Aktieinnehav (inklusive bolag): 6 000 B-aktier

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

REVISOR

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

Aktieinnehav: 0

LEDNING



JOHAN KNAUST

Styrelseledamot och verkställande direktör

För mer information se under Styrelse, sid 82.



CHRISTIAN LINDBERG

CFO

Ingår i ledningen sedan 2017

Född: 1980

Utbildning: Civilingenjör

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

Aktieinnehav (inklusive bolag):
75 000 B-aktier



SANDRA SUNDMAN

Ekonomichef

Ingår i ledningen sedan 2017

Född: 1986

Utbildning: Ekonomie kandidatexamen företagsekonomi

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

Aktieinnehav: 420 B-aktier



JONAS JALKANDER

Fastighetschef

Ingår i ledningen sedan 2018

Född: 1966

Utbildning: Civilingenjör

Bakgrund: Regionchef på Hemsö. Tidigare även arbetat på Profi Fastigheter, Jernhusen och Fabege

Aktieinnehav: 0



KARL VAHLUND

Transaktionschef

Ingår i ledningen sedan 2019

Född: 1984

Utbildning: Civilingenjör

Bakgrund: Transaktionschef på Rikshem

Aktieinnehav: 12 500 B-aktier



PATRIK LINZENBOLD

IR-chef

Ingår i ledningen sedan 2019

Född: 1971

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Bakgrund: IR-konsult i egen verksamhet sedan 2013. Dessförinnan IR-chef på Oriflame Cosmetics och analytiker på Carnegie

Aktieinnehav: 0

VERKSAMHET

VERKSAMHET

K2A grundades 2013 och är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresbostäder för alla typer av boenden. Bolagets affärsidé bygger på att långsiktigt äga, utveckla och förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen samt i ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige där efterfrågan på hyresbostäder är hög. K2A:s hyreslägenheter utvecklas i samverkan med berörda kommuner på efterfrågade lägen med bra kommunikationer och närhet till stadskärnan och närservice. Bolagets studentbostäder återfinns i attraktiva lägen på eller i direkt anslutning till universitets- och högskoleområdena. Sedan juni 2019 är bolagets stamaktier av serie B samt preferensaktier upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

K2A:S MÅL OCH RISKBEGRÄNSNINGAR

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Operativa mål

- K2A ska byggstarta minst 500 bostäder per år under 2019 och 2020.
- Därefter har K2A som långsiktigt mål att byggstarta mellan 700 till 1 000 bostäder per år.
- K2A ska vid utgången av år 2024 förvalta minst 5 000 bostäder.

Finansiella mål

- Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2024, öka med minst 25 procent per år.
- EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2024, öka med minst 20 procent per år.

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

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

För att uppnå sina mål ska K2A:

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av yteffektiva och funktionella hyresbostäder av hög kvalitet lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Producera bostäder i egen regi i produktionsanläggningar som K2A äger.

ORGANISATIONSSTRUKTUR

Per 31 december 2019 var totalt 123 personer anställda i K2A. 24 medarbetare, varav åtta kvinnor, arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 99 medarbetare, varav elva kvinnor, avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Rapporterande segment

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

Affärsutveckling

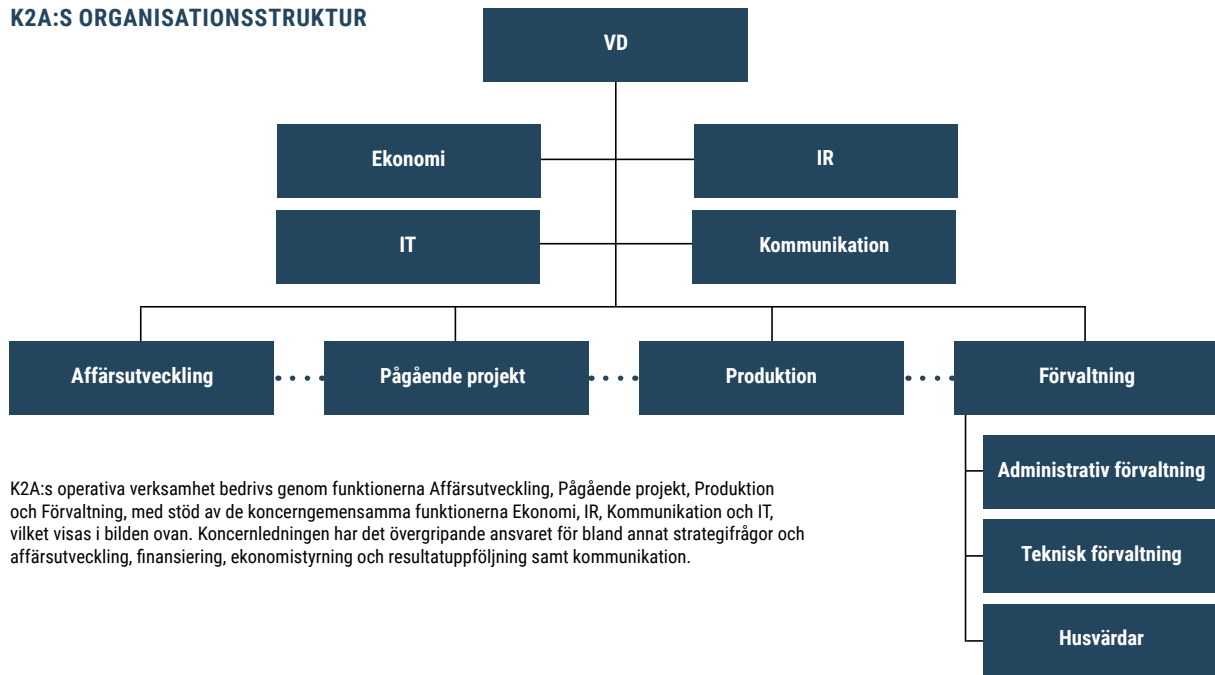
Affärsutvecklingsenheten ansvarar för att säkerställa att nya projekt anskaffas. Affärsutvecklingsenheten utvärderar kontinuerligt potentiella affärer avseende såväl förvaltningsfastigheter som mark med projektutvecklingsmöjligheter. Vidare bidrar affärsutvecklingsenheten med stöd i projektutveckling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

Affärsutvecklingsenheten leds av en affärsutvecklingschef (för närvarande Bolagets VD) med stöd av två medarbetare.

Pågående projekt

Pågående projekt innefattar fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter, samt markanvisningar med eventuellt tillhörande byggrätter. Enheten pågående projekt tar över ett projekt

K2A:S ORGANISATIONSSTRUKTUR



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

från affärsutvecklingsenheten när projektet ska genomföras. Arbets- och ansvarsområden för enheten avser att säkerställa effektivt genomförande av pågående projekt samt säkerställa god kontroll och uppföljning. Projektgenomförande omfattar framtagande av kalkyler, detaljplanarbete, projektering, upprättande av underlag för bygglovsansökan, projektledning, upprättande av projektbudget, upphandling av entreprenadavtal (markentreprenad och husentreprenad), projektledning under produktionsperiod (styrning, övervakning, kontroll och ändringar etc.), färdigställande och besiktning samt överlämning av projektdokumentation till förvaltningsenheten när projektet har färdigställts och projektet övergår till att betraktas som ett förvaltningsobjekt.

Enheten leds av en ansvarig för pågående projekt (för närvarande Bolagets CFO) med stöd av tre medarbetare.

Produktion

Enheten produktion avser dotterbolaget Grännäs Trähus. Grännäs Trähus ansvarar för att K2A har tillgång till egen produktionskapacitet, vilket är ett strategiskt beslut för att säkerställa leverans- och genomförandeförmåga av nyproducerade bostäder under koncernens expansionsfas.

Grännäs Trähus omfattar två produktionsanläggningar för lägenhetsenheter i trä, i Valdemarsvik och Gävle. Den sammanlagda produktionskapaciteten, vid fullt utnyttjande, uppgår till cirka 1 000 enheter per år. Produktionen sker i en kontrollerad industriell process med standardisering som grundprincip. Detta innebär att varje tillverkad lägenhetsenhet bygger på en yteffektiv klimatsmart baslägenhet.

Grännäs Trähus verksamhet är inriktad på industriell produktion av prefabricerade trävolymmer. Dock ansvarar Grännäs Trähus normalt för hela husentreprenaden, vilket utöver tillverkning av prefabricerade trävolymmer även inkluderar transporter till byggarbetsplatsen, montage av trävolymmer samt färdigställande. Markentreprenad (vilket avser markarbeten och grund), transporter, montage och

färdigställande utförs av underentreprenör eller tredje part.

Enheten produktion leds av VD för Grännäs Trähus. Per 31 december 2019 uppgick antalet anställda i Grännäs Trähus till 99 personer, varav 50 personer var placerade i Valdemarsvik och 49 personer i Gävle.

Förvaltning

Förvaltningsobjekt består av färdigbyggda fastigheter med inget eller begränsat projektinslag. Arbets- och ansvarsområden för förvaltningsverksamheten avser uthyrning av bostäder och lokaler till hyresgäster samt säkerställa effektiv drift och underhåll av fastigheterna.

Förvaltningsenheten ansvarar för den löpande förvaltningen av bolagets fastigheter. Förvaltningens huvudsakliga arbetsuppgifter är att tillse en bra skötsel av husen och att underhåll sker när detta krävs för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde.

Administrativ förvaltning

Ansvarar för egna kundtjänsten, uthyrning, hyresavisering och felanmälan.

Teknisk förvaltning

Ansvarar för att styra och övervaka de tekniska installationerna (värme, el, vatten) så att de fungerar optimalt utifrån ett ekonomiskt och trivselperspektiv.

Husvärdar

Ansvarar för rondering av fastigheterna och utför enklare löpande underhåll samt på vissa orter även den utvändiga skötseln av grönytor. Husvärdarna ansvarar även för besiktning av lägenheterna vid byte av hyresgäst. Förvaltningsenheten leds av fastighetschef med stöd av totalt sex medarbetare.

Stödfunktioner

Ekonomi

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

Ekonomifunktionen leds av CFO med stöd av ekonomichef, koncernredovisningsansvarig, verksamhetscontroller samt två redovisningsassistenter.

Kommunikation

Kommunikationsavdelningen utgörs av kommunikationsansvarig som ansvarar för bolagets profilering på sociala medier, deltagande i marknadsföringsaktiviteter samt PR.

IT

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

IR

IR-ansvarig ansvarar för den interna och externa kommunikationen på daglig basis och är, tillsammans med VD och CFO de som uttalar sig för bolagets räkning. IR-ansvarig ansvarar för innehållet på bolagets IR-sida och för den övergripande samordningen av bolagets medierelationer samt utformning och distribution av pressmeddelanden.

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

K2A uppfyller inte de kriterier som omnämns i ÅRL 6 kap 11 §, vilket innebär att K2A inte är skyldig att upprätta en hållbarhetsrapport. Hållbarhetsarbetet är dock integrerat i K2A:s verksamhet i stor utsträckning då K2A bygger hus med trästomme och all nyproduktion sedan 2018 är Svanenmärkt eller har motsvarande miljöcertifiering. Mot bakgrund av att hållbarhet är ett prioriterat område inom K2A har bolaget på frivillig basis upprättat en hållbarhetsrapport som integrerats i årsredovisningen för år 2019. Hållbarhetsrapporten omfattar K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) samt dess dotterbolag som framgår av not 17.

En beskrivning av K2A:s verksamhet och affärsmodell beskrivs på sidorna 10 till 11 samt i förvaltningsberättelsen på sidorna 84 till 86.

K2A:s uppförandekod, hållbarhetspolicy och affärsplan är koncernens främsta styrdokument och utgör grunden för K2A:s hållbarhetsarbete. K2A:s verkställande direktör är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet. Styrelsen fastställer den övergripande hållbarhetspolicyen med syftet att bolaget ska bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av samhället det är verksam i. Detta sker genom en lönsam affärsmodell, en ansvarsfull syn på omvärlden och bolagets påverkan på den, samt en medvetenhet om betydelsen av en god och hälsosam arbetsmiljö. Därigenom skapas värden och möjligheter till en kontinuerlig positiv utveckling av företaget. Varje kvartal rapporteras hållbarhetsstatistik gällande personal och miljö till styrelsen.

Den övergripande hållbarhetspolicyen utvärderas och revideras årligen. K2A:s styrelse har beslutat att inrätta ett hållbarhetsutskott för att följa upp K2A:s hållbarhetsmål och prioriteringar. K2A har också fattat beslut om att rekrytera en hållbarhetschef som kommer att ansvara för K2A:s hållbarhetsarbete.

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

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

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

Innehåll	Sid
Affärsmodell	10
Styrning av hållbarhetsarbetet	76 – 77
Riskhantering	72
Sociala förhållanden	24 – 25
Mänskliga rättigheter	19
Miljö	20 – 23, 26 – 27
Personal	24
Affärsetik och antikorruption	24
Mångfaldspolicy för styrelsen	78

K2A har tre fastigheter under förvaltning med miljöcertifiering enligt Svanen. Fastigheten Parasollet 1 i Lund med 120 studentbostäder, Havsmannen 1 i Västerås med 114 hyresbostäder och Vega Park, etapp 3 i Haninge med 154 hyresbostäder. Samtliga projekt som färdigställs av K2A har dock uppförts med trästomme även om flera av dessa inte miljöcertifierats. Av den totala uthyrbara ytan samt hyresvärde på årstakt per 31 december 2019 var 65 procent respektive 74 procent hänförligt till byggnader med miljöcertifiering och/eller uppförda med trästomme.

FINANSIELL UTVECKLING

RESULTAT

Koncernens omsättning uppgick till 147,5 Mkr (112,6). Förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick till 19,0 Mkr (14,6). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 263,4 Mkr (196,4). Av värdeförändringarna var 128,6 Mkr (14,2) hänförligt till förvaltningsobjekt, 6,2 Mkr (131,9) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 128,6 Mkr (50,3) hänförligt till pågående projekt. Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under de närmaste åren kommer flertalet av pågående projekt att slutföras och övergå i förvaltning. Moderbolagets omsättning uppgick till 16,0 Mkr (13,0) med ett resultat före skatt om -39,2 Mkr (143,6).

INVESTERINGAR

Koncernens investeringar/förvärv av förvaltningsfastigheter uppgick till 622,7 Mkr (557,9). Koncernen har även investerat 1,8 Mkr (9,8) i andra materiella anläggningstillgångar samt 0,0 Mkr (0,4) i immateriella anläggningstillgångar. Moderbolagets nettoinvesteringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,0 Mkr (0,1) och i immateriella anläggningstillgångar till 0,0 Mkr (0,4), tillsammans 0,0 Mkr (0,5).

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -6,1 Mkr (8,5) till följd av minskade rörelseskulder hänförliga till betalda leverantörsskulder. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -639,1 Mkr (-566,9). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 693,4 Mkr (581,9) delvis som ett resultat av nyemissioner uppgående till 420,2 Mkr (-).

EGET KAPITAL OCH AKTIEKAPITALET S UTVECKLING

För eget kapital och aktiekapitalets utveckling, se not 26.

FRAMTIDSUTSIKTER

K2A lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2020 fortsätta sitt arbete med att skapa värde genom att växa fastighetsbeståndet och driva en hållbar verksamhet i linje med sin tillväxtstrategi och uppsatta mål.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond, kr	754 662 670
Balanserade vinstmedel, kr	61 538 526
Årets resultat, kr	-39 181 857
Summa, kr	777 019 339

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

- att kontant till stamaktieägare utdela 0 kr per stamaktie (totalt 17 082 160 stamaktier), kr	-
- att kontant till preferensaktieägare utdela 20 kr per befintlig preferensaktie (totalt 1 804 800 preferensaktier), kr	36 096 000
Summa	36 096 000

I ny räkning balanseras, kr

740 923 339

Den sammanlagda utdelningen till aktieägarna ryms inom den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn.

Utbetalning till preferensaktieägare ska ske vid fyra tillfällen om 5 kr per kvartal. Styrelsens förslag 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 föreslår vidare att årsstämman beslutar att preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av det emissionsbemyndigande som styrelsen föreslagit under punkt 14 i dagordningen ska ha rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag som infaller efter det att aktierna registrerats av Bolagsverket och förts in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Vid fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet kan utdelning på preferensaktier som emitterats med stöd av bemyndigandet uppgå till högst 37 773 920 kr.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING¹

Mkr	Not	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Hysesintäkter	3	147,5	112,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 6	-36,7	-25,6
Underhåll	3, 6	-2,8	-2,2
Fastighets skatt	3, 6	-0,8	-1,2
Fastighetsadministration	3, 6	-9,6	-9,9
Summa fastighetskostnader		-50,0	-38,9
Driftsöverskott		97,5	73,6
Central administration, fastighetsförvaltning	3, 4, 5	-11,6	-6,9
Central administration, projektutveckling	3, 4, 5	-33,3	-20,6
Resultat från joint ventures	7	12,1	-1,5
Ränteintäkter	8	0,0	7,6
Räntekostnader	8	-45,6	-37,6
Förvaltningsresultat		19,0	14,6
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	263,4	196,4
Värdeförändring derivat, orealiserade	21	-0,2	0,2
Summa värdeförändringar		263,2	196,6
Resultat före skatt		282,2	211,1
Aktuell skatt	9	0,8	-0,8
Uppskjuten skatt	9	-80,3	-36,8
Årets resultat¹		202,7	173,6
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		203,2	157,9
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,4	15,7
Resultat per aktie	10		
Resultat per stamaktie ² (före utspädning), kr		12,13	13,00
Resultat per stamaktie ² (efter utspädning), kr		12,13	13,00
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		14 259 312	11 607 200
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		14 259 312	11 607 200

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

2) Resultat per stamaktie beräknas som kvoten av årets resultat reducerat med årets utdelning till innehavare av preferensaktier, dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under året.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	12	1,4	2,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,4	2,2
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	4 023,1	3 104,8
Rörelsefastigheter	15	20,4	6,1
Inventarier	16	15,3	16,2
Summa materiella anläggningstillgångar		4 058,7	3 127,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	18	127,8	26,7
Andelar i andra bolag	19	26,2	26,2
Övriga långfristiga fordringar	20	9,3	–
Derivat	21	–	0,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		163,3	53,1
Summa anläggningstillgångar		4 223,5	3 182,3
Omsättningstillgångar			
Varulager	22	10,8	15,1
Kundfordringar	23	0,8	0,4
Skattefordringar		0,6	6,6
Övriga fordringar	24	10,3	18,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	7,9	8,7
Likvida medel		158,3	110,1
Summa omsättningstillgångar		188,7	159,3
SUMMA TILLGÅNGAR		4 412,1	3 341,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	111,6	21,7
Övrigt tillskjutet kapital		754,7	287,9
Balanserad vinst inklusive årets resultat		544,0	478,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 410,2	788,0
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		–	150,9
Totalt eget kapital		1 410,2	938,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	9	252,9	172,6
Långfristiga räntebärande skulder	27	2 442,3	2 059,7
Långfristiga leasingskulder	27, 31	43,6	–
Derivat	21	0,0	–
Summa långfristiga skulder		2 738,9	2 232,4
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	154,3	28,0
Kortfristiga leasingskulder	27, 31	4,1	–
Leverantörsskulder		32,7	70,3
Skatteskulder		2,0	3,0
Skulder till joint ventures		–	0,5
Övriga skulder		34,6	23,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	35,3	45,6
Summa kortfristiga skulder		263,1	170,3
Summa skulder		3 001,9	2 402,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 412,1	3 341,6

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2018-01-01	21,7	287,9	372,9	101,3	783,8
Årets resultat ¹	–	–	157,9	15,7	173,6
Utdelning beslutad 2018	–	–	-22,9	-2,6	-25,5
Tillskott från och värdeöverföring till ägare ²	–	–	-22,8	22,8	–
Omräkning av skuld hänförlig till innehavare utan bestämmande inflytande ³	–	–	-6,7	6,7	–
Fondemission	0,3	–	-0,3	–	–
Aktieägartillskott	–	–	–	7,0	7,0
Inlösenemission, stamaktier serie D	-0,3	–	0,3	–	–
Summa transaktioner med bolagets ägare	0,0	–	-52,4	33,9	-18,5
Utgående eget kapital 2018-12-31	21,7	287,9	478,4	150,9	938,9
Ingående eget kapital 2019-01-01	21,7	287,9	478,4	150,9	938,9
Årets resultat ¹	–	–	203,2	-0,4	202,7
Nyemission preferensaktier	3,8	186,4	–	–	190,2
Kostnader för emission	–	-5,2	–	–	-5,2
Nyemission stamaktier serie B	20,2	209,8	–	–	230,0
Kostnader för emission	–	-25,9	–	–	-25,9
Utdelning beslutad 2019	–	–	-30,1	–	-30,1
Utdelning nyemitterade preferensaktier	–	–	-3,0	–	-3,0
Nyemission stamaktier serie B (kvittning)	1,5	101,7	–	–	103,2
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	-40,2	-150,4	-190,6
Fondemission, stamaktier serie B	64,0	–	-64,0	–	–
Fondemission, preferensaktier	0,3	–	-0,3	–	–
Summa transaktioner med bolagets ägare	89,9	466,8	-137,6	-150,4	268,6
Utgående eget kapital 2019-12-31	111,6	754,7	544,0	–	1 410,2

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

2) 22,8 Mkr avser ett aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande som inbetalades under 2017 men som bokfördes först under 2018.

3) 6,7 Mkr avser omklassificering av skuld som innehavare utan bestämmande inflytande haft till K2A och som avser kompensation för borgensåtagande som K2A ingått för skulder hänförligt till dotterbolaget Svenska Studenthus där innehavare utan bestämmande inflytande äger 25 procent.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		19,0	14,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-2,4	1,5
Betald skatt		–	-0,8
Förändring av varulager		4,3	-2,5
Förändringar av rörelsefordringar		8,3	-19,8
Förändringar av rörelseskulder		-35,3	15,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6,1	8,5
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	13	-471,4	-510,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	33	-154,9	-19,8
Betalda handpeningar förvaltningsfastigheter	20	-9,3	–
Investering i licenser	12	–	-0,4
Investeringar i inventarier	16	-1,8	-9,8
Försäljning av inventarier	16	0,1	–
Investeringar i joint ventures	18	-1,8	-26,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-639,1	-566,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner		420,2	–
Kostnader för nyemissioner		-31,1	–
Upptagna lån	27	451,4	641,8
Amortering av lån	27	-31,5	-11,6
Amortering av leasingskuld	31	-3,4	–
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande		–	7,0
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande		-82,4	-30,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		–	-2,6
Utdelning, preferensaktier		-29,8	-22,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		693,4	581,9
Årets kassaflöde		48,2	23,5
Likvida medel vid årets början		110,1	86,6
Likvida medel vid årets slut		158,3	110,1

Se not 27 för förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING¹

Mkr	Not	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		16,0	13,0
Summa rörelsens intäkter		16,0	13,0
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	4	-24,0	-15,0
Övriga externa kostnader	5	-29,6	-20,3
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	12	-0,8	-0,8
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	16	-0,4	-0,4
Summa rörelsens kostnader		-54,8	-36,4
Rörelseresultat		-38,8	-23,4
Resultat från finansiella poster			
Anteciperad aktieutdelning		–	150,0
Ränteintäkter	8, 21	0,0	17,0
Räntekostnader	8, 21	-0,4	-0,1
Summa resultat från finansiella poster		-0,4	166,9
Resultat efter finansiella poster		-39,2	143,6
Resultat före skatt		-39,2	143,6
Uppskjuten skatt	9	0,0	-0,0
Årets resultat		-39,2	143,6

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	12	1,4	2,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,4	2,2
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	1,5	1,9
Summa materiella anläggningstillgångar		1,5	1,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	17	30,1	30,1
Derivat	21	–	0,2
Uppskjuten skattefordran		0,0	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		30,1	30,3
Summa anläggningstillgångar		32,9	34,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	2,3	0,1
Fordringar hos koncernbolag	30	948,7	497,6
Skattefordringar		–	5,9
Övriga fordringar	24	0,0	5,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	0,6	1,0
Likvida medel		149,4	63,3
Summa omsättningstillgångar		1 101,0	573,1
SUMMA TILLGÅNGAR		1 133,9	607,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	111,6	21,7
Summa bundet eget kapital		111,6	21,7
Fritt eget kapital			
Överkursfond		754,7	287,9
Balanserad vinst		61,5	15,5
Årets resultat		-39,2	143,6
Summa fritt eget kapital		777,0	447,0
Summa eget kapital		888,6	468,6
Långfristiga skulder			
Derivat		0,0	–
Uppskjuten skatteskuld		–	0,0
Summa långfristiga skulder		0,0	0,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0,9	1,7
Skulder till koncernbolag	30	208,6	107,9
Övriga skulder		20,2	16,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	15,6	12,6
Summa kortfristiga skulder		245,3	138,8
Summa skulder		245,3	138,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 133,9	607,5

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Totalt eget kapital				Totalt
	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2018-01-01	21,7	287,9	39,2	-0,7	348,0
Årets resultat ¹	-	-	-	143,5	143,5
Årets disposition	-	-	-0,7	0,7	-
Utdelning beslutad 2018	-	-	-22,9	-	-22,9
Fondemission	0,3	-	-0,3	-	-
Inlösen av aktier	-0,3	-	0,3	-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	0,0	-	-23,7	0,7	-22,9
Utgående eget kapital 2018-12-31	21,7	287,9	15,5	143,5	468,6
Ingående eget kapital 2019-01-01	21,7	287,9	15,5	143,5	468,6
Årets resultat ¹	-	-	-	-39,2	-39,2
Årets disposition	-	-	143,5	-143,5	-
Utdelning beslutad	-	-	-30,1	-	-30,1
Utdelning nyemitterade preferensaktier	-	-	-3,0	-	-3,0
Nyemission preferensaktier	3,8	186,4	-	-	190,2
Kostnader för nyemission	-	-5,2	-	-	-5,2
Nyemission stamaktier serie B	20,2	209,8	-	-	230,0
Kostnader för nyemission	-	-25,9	-	-	-25,9
Nyemission stamaktier serie B (kvittning)	1,5	101,7	-	-	103,2
Fondemission stamaktier serie B	64,0	-	-64,0	-	-
Fondemission preferensaktier	0,3	-	-0,3	-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	89,9	466,8	46,0	-143,5	459,2
Utgående eget kapital 2019-12-31	111,6	754,7	61,5	-39,2	888,6

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

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-39,2	143,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	1,3	-149,0
Förändringar rörelsefordringar	30	9,2	-13,7
Förändringar rörelseskulder	30	2,5	3,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-26,2	-16,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	12	–	-0,4
Förvärv av inventarier	16	–	-0,1
Försäljning av inventarier	16	0,1	–
Förändring kortfristiga lån till koncernbolag	30	-347,8	38,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-347,7	37,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		420,2	–
Kostnader för emission		-31,1	–
Lämnade koncernbidrag		–	-6,4
Utdelning preferensaktier		-29,8	-22,7
Förändring kortfristiga lån från koncernbolag		100,7	41,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		460,0	12,6
Årets kassaflöde		86,0	34,5
Likvida medel vid årets början		63,3	28,9
Likvida medel vid årets slut		149,4	63,3

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 – ALLMÄN INFORMATION

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr. 556943-7600 (K2A), är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter i främst 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 3 april 2020. Koncernens resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 april 2020.

NOT 2 – REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen 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).

Värderingsgrunder

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2018 förutom ifråga om koncernens ändrade redovisningsprinciper för redovisning av leasingavtal såsom framgår nedan.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2019

IFRS 16 Leasingavtal

I koncernredovisningen tillämpar K2A IFRS 16 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. K2A har valt att tillämpa den modifierade retroaktiva ansatsen vid övergången, vilket bland annat innebär att jämförelseåret inte räknats om i enlighet med IFRS 16.

Tidigare fastställde K2A huruvida ett avtal innehöll leasing enligt IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Från och med 1 januari 2019 bedömer K2A huruvida ett avtal innehåller leasing baserat på definitionen av leasingavtal i IFRS 16.

Leasingavtal där K2A är leasetagare

Tidigare klassificerade K2A leasingavtal som operationella eller finansiella leasingavtal baserat på huruvida leasingavtalet överförde de betydande risker och förmåner som ett ägande av den underliggande tillgången medför till K2A. Alldeles före övergången till IFRS 16 innehade K2A endast operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisades inte som tillgång och skuld i koncernens balansräkning och en leasing-/hyreskostnad redovisades linjärt över avtalens leasingperiod. Enligt IFRS 16 redovisar K2A nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder för de flesta leasingavtal, även leasingavtal som tidigare klassificerades som operationella, och i koncernens resultaträkning redovisas avskrivningar och räntekostnad. Undantag har gjorts för nedan nämnda avtal med återstående leasingperiod om maximalt 12 månader och för leasingavtal av lågt värde (underliggande tillgångsvärde <50 Tkr).

Vid övergången värderades leaseingskulder till nuvärdet av de återstående leaseavgifterna, diskonterade med K2A:s marginella upplåningsränta på den första tillämpningsdagen (1 januari 2019). Vägd genomsnittlig ränta som använts är 2,8 procent. Då K2A:s leasingavtal till största delen utgörs av tomträttsavtal, där åtagandet mot leasegivaren är "evigt", lämnas av praktiska skäl ingen avstämning mellan operationella leaseingåtaganden och den leaseingskuld som tillkom vid övergången till IFRS 16.

Nyttjanderättstillgången värderades till ett belopp som motsvarar leaseingskulden, justerat för förutbetalda leaseavgifter vid övergångsdatumet.

K2A har valt att tillämpa följande lättnadsregler för tidigare operationella leasingavtal vid övergången till IFRS 16.

- Tillämpat en enda diskonteringsränta på en portfölj av leasingavtal med någorlunda liknande egenskaper.
- Nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder har inte redovisats för leasingavtal för vilka leasingperioden avslutas inom 12 månader eller tidigare efter övergångstidpunkten (korttidsleasingavtal).
- Exkluderat initiala direkta utgifter från värderingen av nyttjanderättstillgången på den första tillämpningsdagen.
- Gjort bedömningar i efterhand vid fastställandet av leasingperioden om avtalet innehåller möjligheter att förlänga eller säga upp leasingavtalet.

Leasingavtal där K2A är leasegivare

För K2A som leasegivare har övergången till IFRS 16 inte gett upphov till några justeringar.

Effekt på de finansiella rapporterna

Införandet av IFRS 16 innebar den 1 januari 2019 att K2A redovisade ytterligare leaseingskulder (kort- och långfristiga) på cirka 32,6 Mkr, nyttjanderättstillgångar på ca 33,3 Mkr, minskade förutbetalda kostnader på ca 0,7 Mkr, vilket netto innebar att införandet av IFRS 16 inte hade någon effekt på eget kapital vid datumet för övergången.

K2A:s rörelseresultatet för 2019 har ökat med cirka 0,5 Mkr jämfört med om tidigare redovisningsprinciper hade använts, med anledning av att tomträttsavgälden som sin helhet nu redovisas som räntekostnad medan även en del av leasingkostnaderna avseende övriga avtal redovisas som räntekostnad. Effekten på resultat efter skatt är oväsentlig. Kassaflödet från den löpande verksamheten har ökat med cirka 3,4 Mkr medan kassaflödet från finansieringsverksamheten har minskat med cirka 3,4 Mkr, med anledning av att leasingavgifternas amorteringsdel redovisas som utbetalning i finansieringsverksamheten.

Övriga ändrade standards och nya uttalanden med tillämpning 2019
Övriga ändrade standards och uttalanden med tillämpning 2019 har inte haft någon effekt på K2A.

Nya standarder som träder i kraft 2020

De ändrade IFRS som hittills antagits av IASB bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Påverkan av ändrade referensräntor

Det pågår arbeten i många länder med att reformera de nuvarande referensräntorna (ofta benämnda IBOR). Koncernen har exponeringar mot referensräntor som kan påverkas i form av lån med rörlig ränta. Nominella belopp för dessa lån uppgick per 31 december 2019 till 1 552,8 Mkr.

Koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från K2A. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget, direkt eller indirekt, har inflytande över investeringsobjektet, är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om de facto kontroll föreligger. Dotterbolag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. 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 eventualförpliktelser. Dotterbolagets finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överförda likvida medel eller andra tillgångar, skulder till tidigare ägare av det förvärvade dotterbolaget samt eventuella aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är följd av en överenskomelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

För varje förvärv – det vill säga förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade bolagets 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. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet

för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter. K2A redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en realiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Värdeförändringar av villkorade köpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Innehav utan bestämmande inflytande

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

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 vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, förvaltningsobjekt och pågående projekt. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar.

Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen. Eventuella hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler, vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

Hysesintäkter består till huvuddelen av intäkter från uthyrning av samhällsfastigheter och från uthyrning av bostäder där bostadshyran inkluderar förbrukningskostnader som värme, vatten och i vissa fall hushållsel. I de fall hushållsel inte ingår i hyra har hyresgästen eget abonnemang. Bredband kan förekomma som tillägg men är obligatorisk för samtliga hyresgäster i ett förvaltningsobjekt. Bredbandsdebitering uppgick till 1,8 procent av de totala intäkterna.

Rörelsekostnader

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Den förväntade kostnaden för bonusbetalningar redovisas som en upplupen kostnad när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Koncernens planer för ersättningar efter avslutad anställning utgörs av avgiftsbestämda planer.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter av bolaget till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och 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 upptagna 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 markförvärv, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. Realiserade värdeförändringar på räntederivat innefattar upplupen och betald räntekupong och 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.

Skatter

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

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 anses vara så kallat tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.

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 skatte regler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

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

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt 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. Vid uppförande av förvaltningsfastigheter aktiveras finansieringskostnader för det specifika objektet.

Se vidare not 13 och 14.

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	10-25 år
Inventarier	5-10 år

Leasing

Principer tillämpade från och med 1 januari 2019

När ett avtal ingås bedömer K2A om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Leasingavtal där K2A är leasetagare

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

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

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

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

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

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

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

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

Leasingavtal där K2A är leasegivare

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

Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska riskerna och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar K2A hänsyn till ett flertal indikatorer. Exempel på sådana indikatorer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut. För närvarande klassificeras samtliga K2A:s leasingavtal där K2A är leasegivare som operationella leasingavtal.

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

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

Principer för redovisning av leasingavtal tillämpade till och med 31 december 2018

Koncernen klassificerade under perioder före 2019 (såväl som leasetagare som leasegivare) leasingavtal – avtal som gav en rätt att använda en tillgång under en överenskommen period i utbyte mot en betalning eller en serie av betalningar – som operationella eller finansiella baserat på om avtalet i allt väsentligt överförde de riskerna och fördelar som var förknippade med ägandet av tillgången. Per 31 december 2018 klassificerades samtliga av koncernens leasingavtal som operationella leasingavtal.

Som leasetagare redovisades kostnader avseende operationella leasingavtal i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisades i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsfördes i de perioder de uppkom.

De redovisningsprinciper som har tillämpats under jämförelseperioden på avtal där koncernen är leasegivare skiljer sig inte från IFRS 16. När koncernen vidareuthyrde leasade tillgångar klassificerades emellertid avtal om vidareuthyrning med hänvisning till den underliggande tillgången.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

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

En finansiell tillgång tas dock bort först från 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 dock bort från balansräkningen när rättigheterna 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

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

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

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

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas inte som likvida medel utan som övriga fordringar.

Fordringar

Hysesfordringar och andra fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande det belopp som förväntas flyta in, det vill säga efter avdrag för förväntade kreditförluster. Huvuddelen av koncernens fordringar utgörs av förskotts fakturerad hyra och K2A har historisk haft obetydliga kreditförluster.

Derivat och ränterisk

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

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 dotterbolag samt joint ventures. Finansiella tillgångar nedskrivning prövas enligt IFRS 9.

Nedskrivning av materiella tillgångar och andelar i joint ventures

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Reserv för förväntade kreditförluster beräknas och redovisas för de finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Reserv för kreditförluster beräknas och redovisas initialt utifrån tolv månaders förväntade kreditförluster. Om kreditrisken ökat väsentligt sedan den finansiella tillgången först redovisades, beräknas och redovisas reserv för kreditförluster utifrån förväntade kreditförluster för tillgångens hela återstående löptid. För hyresfordringar/kundfordringar, som inte innehåller en väsentlig finansieringskomponent, tillämpas en förenklad metod och reserv för kreditförluster initialt och löpande beräknas och redovisas utifrån förväntade kreditförluster för hela den återstående löptiden oavsett om kreditrisken ökat väsentligt eller inte.

Beräkningen av förväntade kreditförluster baseras huvudsakligen på information om historiska förluster för liknande fordringar och motparter. Den historiska informationen utvärderas och justeras kontinuerligt utifrån den aktuella situationen och koncernens förväntan om framtida händelser. Koncernen har historiskt haft obetydliga kreditförluster på fordringar. Nedskrivningsprövningen för kreditrisk omfattar även likvida medel som består av kortfristig inlåning hos kreditinstitut med hög kreditvärdighet.

Andelar i joint ventures

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

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

Eventualförpliktelser

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

Resultat per stamaktie

Beräkningen av resultat per stamaktie baseras på årets resultat i koncernen reducerat med under perioden utbetald preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under året.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Grund för redovisningen

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

Ändrade redovisningsprinciper

De nya principer för leasing, i enlighet med IFRS 16, som börjat tillämpas av koncernen tillämpas inte av moderbolaget. Moderbolaget tillämpar en undantagsmöjlighet i RFR 2, med effekt att moderbolaget redovisar existerande leasingavtal på samma sätt som under tidigare år.

Moderbolagets redovisningsprinciper är därför oförändrade 2019 jämfört med årsredovisningen 2018.

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

Skillnader mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper

Uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Resultaträkningen för moderbolaget är uppställd enligt kostnadsslagsindelad uppställningsform. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter, avser främst det faktum att koncernen tillämpar en funktionsindelad uppställningsform, redovisning av finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Leasingavtal

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

Anteciperad utdelning

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

Aktieägartillskott

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i dotterbolag

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

Finansiella garantier

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

NOT 3 – INTÄKTER OCH SEGMENT

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

2019 Resultaträkning, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Ofördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter ¹	147,5	0,0	–	147,5
Fastighetskostnader	-49,0	-1,0	–	-50,0
Driftsöverskott	98,5	-1,0	–	97,5
Central administration	-11,6	-33,3		-45,0
Resultat från joint ventures			12,1	12,1
Ränteintäkter	–	–	0,0	0,0
Räntekostnader	-27,8	-0,3	-17,5	-45,6
Förvaltningsresultat	59,1	-34,6	-5,4	19,0
Värdoförändringar av fastigheter, orealiserade	128,6	134,8		263,4
Värdoförändringar av derivat, orealiserade			-0,2	-0,2
Resultat före skatt	187,7	100,2	-5,7	282,2
Aktuell skatt				0,8
Uppskjuten skatt				-80,3
Årets resultat				202,7

1) Varav tilläggsdebiteringar 5,3 Mkr.

2019 Investeringar, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Ofördelade poster	Koncernen
Investeringar i anläggningstillgångar	167,1	455,6	90,9	713,5

2019 Balansräkning, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Ofördelade poster	Koncernen
Tillgångar				
Anläggningstillgångar	3 184,1	839,0	200,4	4 223,5
Omsättningstillgångar	48,5	4,3	135,9	188,7
Summa tillgångar	3 232,5	843,3	336,3	4 412,1
Långfristiga skulder	2 025,2	333,7	379,9	2 738,9
Kortfristiga skulder	170,0	31,6	61,4	263,1
Summa skulder	2 195,2	365,3	441,4	3 001,9

2018 Resultaträkning, Mkr	Förvaltnings-objekt	Pågående projekt	Ofördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter ¹	112,2	0,4	-	112,6
Fastighetskostnader	-36,2	-2,7	-	-38,9
Driftsöverskott	75,9	-2,3	-	73,6
Central administration	-6,9	-20,6		-27,5
Resultat från joint ventures			-1,5	-1,5
Ränteintäkter	-	-	7,6	7,6
Räntekostnader	-20,8	-	-16,8	-37,6
Förvaltningsresultat	48,2	-22,9	-10,8	14,6
Värdeförändringar av fastigheter, orealiserade	14,2	182,2		196,4
Värdeförändringar av derivat, orealiserade			-0,2	0,2
Resultat före skatt	62,4	159,3	-10,6	211,1
Aktuell skatt				-0,8
Uppskjuten skatt				-36,8
Årets resultat				173,6

1) Varav tilläggsdebiteringar 3,4 Mkr.

2018 Investeringar, Mkr	Förvaltnings-objekt	Pågående projekt	Ofördelade poster	Koncernen
Investeringar i anläggningstillgångar	7,5	530,7	36,8	575,0

2018 Balansräkning, Mkr	Förvaltnings-objekt	Pågående projekt	Ofördelade poster	Koncernen
Tillgångar				
Anläggningstillgångar	2 191,6	927,9	62,9	3 182,3
Omsättningstillgångar	75,6	4,0	79,6	159,3
Summa tillgångar	2 267,1	931,9	142,5	3 341,6
Långfristiga skulder	1 391,8	560,6	280,0	2 232,4
Kortfristiga skulder	44,2	50,6	75,6	170,3
Summa skulder	1 436,0	611,2	355,5	2 402,7

NOT 4 – ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen		2019	2018
Medelantalet anställda			
Män		94	82
Kvinnor		19	15
Summa		113	97

Per balansdagen består styrelsen av 86 procent män.

Övriga ledande befattningshavare, %	2019	2018
Män	83	75
Kvinnor	17	25
Summa	100	100

Löner arvoden och förmåner, Tkr	2019	2018
Verkställande direktörer	3 610	3 505
Övriga ledande befattningshavare, antal 5 (4)	3 985	2 211
Övriga anställda	41 063	31 512
Summa	48 658	37 228

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2019	2018
Sociala kostnader	15 535	12 035
Pensionskostnader	5 745	3 345
Summa	21 280	15 380

Moderbolaget		2019	2018
Medelantalet anställda			
Män		10	9
Kvinnor		6	4
Summa		16	13

Per balansdagen bestod styrelsen av 86 procent män.

Övriga ledande befattningshavare, %	2019	2018
Män	80	75
Kvinnor	20	25
Summa	100	100

Löner arvoden och förmåner, Tkr	2019	2018
Verkställande direktör	2 603	1 922
Övriga ledande befattningshavare, antal 5 (4)	3 985	2 211
Övriga anställda	8 130	5 273
Summa	14 718	9 406

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2019	2018
Sociala kostnader	4 917	3 320
Pensionskostnader	1 482	1 197
Summa	6 399	4 517

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 ska sträva efter att erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässig ersättning och den ska bestå av följande delar: fast grundlön, rörlig lön, pensionsförmåner samt övriga förmåner och avgångsvillkor. Ingen rörlig lön har utgått för 2019 eller 2018.

Fast lön

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

Rörlig lön

Rörlig lön kan utgå med maximalt 70 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. Ledande befattningshavare har avgiftsbestämda pensionsplaner.

Uppsägningstid

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

2019	Styrelse- arvode/ Grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Ledande befattningshavare, Tkr			
Styrelseordförande: Johan Thorell	150	-	150
Styrelseledamot: Sten Gejrot	100	-	100
Styrelseledamot: Ludwig Holmgren	100	-	100
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	100	-	100
Styrelseledamot från jan 2019: Ingrid Lindquist	50	-	50
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	100	-	100
Verkställande direktör/ styrelseledamot: Johan Knaust	2 603	-	2 603
Övriga koncernledning	3 985	651	4 636
Summa	7 188	651	7 839

2018	Styrelse- arvode/ Grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Ledande befattningshavare, Tkr			
Styrelseordförande: Johan Thorell	150	-	150
Styrelseledamot: Sten Gejrot	100	-	100
Styrelseledamot: Ludwig Holmgren	100	-	100
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	100	-	100
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	100	-	100
Verkställande direktör/ styrelseledamot: Johan Knaust	1 922	-	1 922
Övriga koncernledning	2 211	386	2 597
Summa	4 683	386	5 069

NOT 5 – ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISOR

Koncernen, Tkr	2019	2018
KPMG		
Revisionsuppdrag	2 395	1 261
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	183	4 802
Skatterådgivning	-	-
Summa	2 578	6 063
Moderbolaget, Tkr	2019	2018
KPMG		
Revisionsuppdraget	1 533	528
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	183	3 302
Skatterådgivning	-	-
Summa	1 716	3 830

NOT 6 – RÖRELSENS KOSTNADER

FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSTYP OCH KOSTNADSSLAG

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

Fastighetskostnader 2019 Koncernen, Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	20,0	13,4	3,4	36,7
Underhåll	1,4	0,5	0,8	2,8
Fastighetsskatt	0,6	0,2	0,0	0,8
Direkta fastighetskostnader	22,0	14,1	4,2	40,3
Fastighetsadministration				9,6
Totala fastighetskostnader				50,0

Fastighetskostnader 2018 Koncernen, Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	15,9	6,6	3,1	25,6
Underhåll	1,2	0,4	0,7	2,2
Fastighetsskatt	0,5	0,8	0,0	1,2

Direkta fastighetskostnader	17,6	7,8	3,7	29,0
Fastighetsadministration				9,9

Totala fastighetskostnader **38,9**

Koncernen – uppdelning per kostnadslag, Mkr

	2019	2018
Drift- och underhållskostnader	39,5	27,8
Personalkostnader	1,7	2,8
Övriga externa kostnader	8,1	8,3
Avskrivningar	0,6	0,0

Summa **50,0** **38,9**

NOT 7 – RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

Koncernen, Mkr	2019	2018
Andel av årets resultat	10,5	-
Nedskrivning	-	-1,5
Återföring nedskrivning	1,6	-
Summa	12,1	-1,5

NOT 8 – RÄNTENETTO

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

Koncernen, Mkr	2019	2018
Ränteintäkter	0,0	0,0
Övriga finansiella intäkter	-	7,6
Räntekostnader	-45,3	-37,3
Övriga finansiella kostnader	-0,4	-0,3
Räntenetto	-45,6	-30,0
Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Ränteintäkter	0,0	0,0
Övriga finansiella intäkter	-	7,6
Övriga finansiella intäkter, dotterbolag	-	9,2
Värdeförändring derivat	-0,2	0,2
Räntekostnader övriga	-	-0,1
Övriga finansiella kostnader	-0,2	-0,0
Räntenetto	-0,4	17,0

NOT 9 – SKATTER

Redovisad i resultaträkningen Koncernen, Mkr	2019	2018
---	------	------

Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	-0,8	0,8
Summa	-0,8	0,8

Aktuell skatt för 2019 består av återföring av skatt från 2018 samt återförd förvärvad skatt.

Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	80,3	36,8
Totalt redovisad skatt	79,5	37,5

Redovisad i balansräkningen Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
---	------------	------------

Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:

Fastigheter	252,4	171,4
Obeskattade reserver	0,2	0,8
Derivat	0,0	0,0
Övriga poster	0,4	0,4
Summa uppskjuten skatteskuld	252,9	172,6

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 163,3 Mkr (66,8). Ingen uppskjuten skattefordran är redovisad.

Avstämning av effektiv skatt för koncernen, Mkr	2019	2018
--	------	------

Resultat före skatt	282,2	211,1
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4% (22,0)	60,4	46,4
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,9	-0,0
Effekt av ändrade skattesatser	-2,9	-11,6
Ej skattepliktiga intäkter	-3,7	-0,0
Ej avdragsgilla kostnader	1,0	0,4
Ej avdragsgillt räntenetto	9,6	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,6	-1,1
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	21,3	9,1
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-4,7	-5,6

Totalt redovisad skatt	79,5	37,5
-------------------------------	-------------	-------------

Redovisad effektiv skatt		
Redovisad i resultaträkningen	79,5	37,5
Procent av resultat före skatt, %	28	18

Redovisad i resultaträkningen Moderbolaget, Mkr	2019	2018
--	------	------

Aktuell skattekostnad		
Uppskjuten skatt	-0,0	0,0

Totalt redovisad skatt	-0,0	0,0
-------------------------------	-------------	------------

Redovisad i balansräkningen Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
--	------------	------------

Uppskjuten skattefordran/skuld hänför sig till följande:		
Derivat	-0,0	0,0

Summa uppskjuten skatteskuld	-0,0	0,0
-------------------------------------	-------------	------------

Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 45,1 Mkr (6,4). Ingen uppskjuten skattefordran är redovisad.

Avstämning av effektiv skatt för moderbolaget, Mkr	2019	2018
---	------	------

Resultat före skatt	-39,2	143,6
Utdelning från dotterbolag	-	-150,0

Summa	-39,2	-6,4
--------------	--------------	-------------

Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, 21,4% (22,0)	-8,4	-1,4
Effekt av ändrade skattesatser	-	-0,0
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0,0
Ej avdragsgillt räntenetto	0,0	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	8,3	1,4

Summa	-0,0	0,0
--------------	-------------	------------

Redovisad effektiv skatt		
Redovisad i resultaträkningen	-0,0	0,0
Procent av resultat före skatt, %	0	-1

NOT 10 – RESULTAT PER AKTIE

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

Resultat per aktie	2019	2018
--------------------	------	------

Årets resultat, Mkr	202,7	173,6
----------------------------	--------------	--------------

Udelning till preferensaktieägare, Mkr	-29,8	-22,9
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	14 259 312	11 607 200
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st	14 259 312	11 607 200

Resultat per stamaktie (före utspädning), kr	12,13	13,00
--	-------	-------

Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr	12,13	13,00
---	-------	-------

NOT 11 – FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr

Överkursfond	754 662 670
Balanserade vinstmedel	61 538 526
Årets resultat	-39 181 857

Summa	777 019 339
--------------	--------------------

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

- att kontant till stamaktieägare utdela 0 kr per aktie (totalt 17 082 160 stamaktier)	-
- att kontant till preferensaktieägare utdela 20 kr per befintlig preferensaktie (totalt 1 804 800 aktier)	-36 096 000

Summa	-36 096 000
--------------	--------------------

I ny räkning balanseras	740 923 339
-------------------------	-------------

Den sammanlagda utdelningen till aktieägarna ryms inom den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn.

Utbetalning till preferensaktieägare ska ske vid fyra tillfällen om 5 kr per kvartal. Styrelsens förslag 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 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 tillväxtmöjligheter. 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 föreslår vidare att årsstämman beslutar att preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av det emissionsbemyndigande som styrelsen föreslagit under punkt 14 i dagordningen ska ha rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag som infaller efter det att aktierna registrerats av Bolagsverket och förts in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Vid fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet kan utdelning på preferensaktier som emitterats med stöd av bemyndigandet uppgå till högst 37 773 920 kr.

NOT 12 – LICENSER

Koncernen, Mkr	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	4,0	3,6
Inköp	–	0,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4,0	4,0
Ingående avskrivningar	-1,8	-1,0
Årets avskrivningar	-0,8	-0,8
Utgående avskrivningar	-2,6	-1,8
Utgående redovisat värde	1,4	2,2
Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	3,8	3,5
Inköp	–	0,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3,8	3,8
Ingående avskrivningar	-1,7	-0,9
Årets avskrivningar	-0,8	-0,8
Utgående avskrivningar	-2,4	-1,7
Utgående redovisat värde	1,4	2,2

NOT 13 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Förvaltningsobjekt

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

Pågående projekt

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

En markanvisning innebär rätt för en part att under en tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få arbeta med att utveckla projekt inom ett avgränsat område. För att en byggherre, som är aktuell för bebyggelse på fastighetsägarens mark, ska våga satsa resurser i ett visst projekt får byggherren en markanvisning. Uppfylles syftet med markanvisningen ger detta intressenten rätt att förvärva den aktuella marken eller få den upplåten med tomträtt. Markanvisning kan ske då detaljplan föreligger eller tidigt i exploateringsprocessen. De resurser i form av utgifter som lagts ner vid ett visst datum för projekt där markanvisningsavtal erhållits redovisas som pågående projekt. Värdering av markanvisning med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter görs till verkligt värde eftersom syftet är att färdigställa en förvaltningsfastighet. I värderingsprocessen tas hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker.

Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter/framtida byggrätter ingå. För värdering av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, 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 framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader.
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet.

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

Ett pågående projekt i produktion avslutas när byggnationen är färdigställd och godkänd slutbesiktning sker av en extern besiktningsman. I normalfallet återstår investeringar kopplade till färdigställande av markarbeten (finplanering) som exempelvis grönytor, gator och torg. Ansvaret för det nyproducerade objektet övergår till K2A:s förvaltningsorganisation. Fastigheten överförs från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Det innebär att det aktuella objektet betraktas som ett förvaltningsobjekt i tabeller över fastighets- och projektportföljen samt att värdet flyttas (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt.

Koncernen, Mkr

Värdoförändringar av förvaltningsfastigheter	2019	2018
Ingående värde	814,1	617,7
Orealiserade värdoförändringar	258,2	196,4
Utgående värde	1 072,2	814,1

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2019	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Ingående värde	2 191,6	913,2	3 104,8
Förvärv av fastigheter	14,6	41,8	56,4
Tillgångsförvärv via dotterbolag	96,8	6,0	102,7
Ny- och tillbyggnad	55,7	407,8	463,5
Orealiserade värdoförändringar¹:			
– Förvaltningsobjekt	128,6	–	128,6
– Projektvinster	–	6,2	6,2
– Pågående projekt ²	–	128,6	128,6
IFRS 16 Tomträtter övergång 2019-01-01	19,8	1,5	21,3
Nya tomträtter	–	11,0	11,0
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	677,1	-677,1	–
Utgående verkligt värde	3 184,1	839,0	4 023,1

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2018	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Ingående värde	1 792,1	558,4	2 350,5
Förvärv av fastigheter	–	19,8	19,8
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	–	–
Ny- och tillbyggnad	7,5	530,7	538,2
Orealiserade värdoförändringar¹:			
– Förvaltningsobjekt	14,2	–	14,2
– Projektvinster	–	131,9	131,9
– Pågående projekt ³	–	50,3	50,3
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	377,8	-377,8	–
Utgående verkligt värde	2 191,6	913,2	3 104,8

1) Samtliga orealiserade värdoförändringar avser kvarvarande fastigheter. Värdoförändring hänförligt till värdering av markanvisningar och projekt med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter ingår med:

2) för 2019 med 47,9 Mkr.

3) för 2018 med 44,4 Mkr.

Väsentliga åtaganden, Mkr

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar:

	Bedömt tidpunkt för färdigställande	Total investering	Återstår
Kungsbäck, etapp 1, Gävle	2020 Q3	168,0	19,0
Bottenhavet 21, Örebro	2021 Q4	130,0	95,0
Kungsbäck, etapp 2, Gävle	2021 Q1	161,0 ¹	81,0
Godisfabriken, Gävle	2021 Q3	188,0 ¹	185,0
Barkarbystaden, Järfälla	2022 Q3	278,0	250,0
Summa		925,0	630,0

1) Efter beaktande av statligt investeringsstöd

Aktiverade räntor under året uppgick till 20,0 Mkr (18,5). Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,8% (1,9).

Skattemässiga restvärden, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad	1 829,2	1 294,5
Mark	214,0	175,1
Pågående projekt	510,7	561,6
Inventarier i förvaltningsfastigheter	7,8	7,0
Summa	2 561,7	2 038,2

Taxeringsvärde, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad	1 085,7	788,6
Mark	282,6	188,7
Summa	1 368,2	977,4

NOT 14 – VERKLIGT VÄRDE

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens resultaträkning. Verkligt värde är det bedömda belopp som kan inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga och oberoende parter som agerar på en fungerande marknad. Värderingen bygger på diskonterade framtida kassaflöden där osäkerhet föreligger beträffande bedömningen av framtida hyresintäkter, vakansgrader, driftskostnader, ränteutveckling samt direktavkastningskrav.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av IPD:s riktlinjer.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår nedan. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar omfattar värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn tagen till under perioden aktiverade anskaffningsutgifter.

Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade anskaffningsutgifter. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalsslut. Till kvartal ett och tre genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare. Till kvartal två och fyra 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 2019-12-31 har värderingarna utförts av värderingsföretaget Nordier Property Advisors AB.

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

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

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren 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/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 genomförs.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

2019-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	1 870	3 377
Aktuell hyra, kr/kvm	1 326	2 402
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,7	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,0	1,1
Aktuell vakans, %	2,8	1,6
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	1 429	2 617
Diskonteringsränta, %	7,7	6,5
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,7	4,2

Känslighetsanalys fastighetsvärdering, Mkr

Påverkan av verkligt värde 2019-12-31	Förändring	Samhälls- fastigheter	Övriga
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 8	+/- 91
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 8	-/+ 91
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 2	-/+ 19
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 28	-/+ 301
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+ 26	-/+ 446

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

2018-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	1 846	3 267
Aktuell hyra, kr/kvm	1 296	2 398
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,8	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,0	1,2
Aktuell vakans, %	2,9	1,6
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 410	2 488
Diskonteringsränta, %	7,9	6,4
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	6,0	4,4

Känslighetsanalys fastighetsvärdering, Mkr

Påverkan av verkligt värde 2018-12-31	Förändring	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/-7	+/-66
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+7	-/+66
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+1	-/+15
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+26	-/+212
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+22	-/+302

NOT 15 – RÖRELSEFASTIGHETER

Koncernen, Mkr	Leasad	Ägd	2019
Ingående värde	–	6,8	6,8
IFRS 16 övergång 2019-01-01	8,1	–	8,1
Årets anskaffningar	8,9	–	8,9
Utgående värde	17,0	6,8	23,8
Ingående avskrivningar	–	-0,7	-0,7
Årets avskrivningar	-2,4	-0,2	-2,7
Utgående avskrivningar	-2,4	-1,0	-3,4
Utgående redovisat värde	14,5	5,8	20,4
Koncernen, Mkr	Leasad	Ägd	2018
Ingående värde	–	6,8	6,8
Utgående värde	–	6,8	6,8
Ingående avskrivningar	–	-0,5	-0,5
Årets avskrivningar	–	-0,2	-0,2
Utgående avskrivningar	–	-0,7	-0,7
Utgående redovisat värde	–	6,1	6,1

Skattemässigt restvärde, Mkr

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad	2,1	2,2
Mark	0,3	0,3
Summa	2,4	2,5

Taxeringsvärde, Mkr

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad	4,4	4,4
Mark	0,1	0,1
Summa	4,5	4,5

NOT 16 – INVENTARIER

Koncernen, Mkr	Leasad	Ägd	2019
Ingående anskaffningsvärde	–	20,5	20,5
IFRS 16 övergång 2019-01-01	2,5	–	2,5
Årets anskaffning	0,3	1,8	2,1
Utrangering	-0,1	–	-0,1
Avyttringar	–	-0,1	-0,1

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

	2,7	22,2	25,0
Ingående avskrivningar	–	-4,3	-4,3
Årets avskrivningar	-1,1	-4,2	-5,4

Utgående avskrivningar	-1,1	-8,5	-9,7
Utgående redovisat värde	1,6	13,7	15,3

Koncernen, Mkr

Koncernen, Mkr	Leasad	Ägd	2018
Ingående anskaffningsvärde	–	10,7	10,7
Årets anskaffning	–	9,8	9,8

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

	–	20,5	20,5
Ingående avskrivningar	–	-1,2	-1,2
Årets avskrivningar	–	-3,1	-3,1

Utgående avskrivningar	–	-4,3	-4,3
Utgående redovisat värde	–	16,2	16,2

Moderbolaget, Mkr

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	2,8	2,7
Inköp	–	0,1
Avyttringar	-0,1	–

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

	2,7	2,8
Ingående avskrivningar	-0,8	-0,4
Årets avskrivningar	-0,4	-0,4

Utgående avskrivningar	-1,2	-0,8
Utgående redovisat värde	1,5	1,9

NOT 17 – ANDELAR I KONCERNBOLAG

Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	30,1	30,1
Utgående balans	30,1	30,1
Utgående redovisat värde	30,1	30,1

Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB	Dotterbolag
Organisationsnummer	556955-9569
Säte	Stockholm
Antal andelar	500
Andel i %	100
Redovisat värde 2019	30,1
Redovisat värde 2018	30,1

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

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	2019 Andel %	2018 Andel %
Kunskapsmiljön 3 AB	556925-7818	Stockholm	100	100
K2A Admin AB	559065-3449	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Enköping AB	559076-6050	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 Förvärv G AB med dotterbolag Andersberg LSS AB	559222-7358	Stockholm	100	-
K2A Samhällsfastigheter Förvärv E AB med dotterbolag Eslöv Kärrtorps Fastighets AB	556854-2681	Stockholm	100	-
K2A Hyresbostäder AB med dotterbolagen Kolartorp Holding AB	559050-6092	Stockholm	100	100
Kolartorp Förvaltning AB	556972-6614	Stockholm	100	100
Kolartorp Förvaltning 2 AB	556972-6622	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Gävle AB	559126-5805	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Gävle 2 AB	559201-9748	Stockholm	100	-
K2A Hyresbostäder i Haninge AB	559222-7234	Stockholm	100	-
K2A Hyresbostäder i Lund AB	559115-8976	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås AB	559171-8654	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Växjö AB	559074-2663	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Örebro AB	559094-9797	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Örebro 2 AB	559050-6027	Stockholm	100	100
Stadsutveckling i Enköping AB	559225-6886	Stockholm	100	-
Torpa-Sjöbo Utveckling AB	559012-5844	Stockholm	100	100
K2A JV Holding 1 AB	559112-6254	Stockholm	100	-
Svenska Studenthus AB med dotterbolagen Fastighetsaktiebolaget Kopiepenannan 1	559136-4186	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus Holding 1 AB	559050-6100	Stockholm	100	75
Svenska Studenthus i Bromma AB	556997-8777	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Gävle AB	556923-4114	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Gävle 2 AB	559212-8986	Stockholm	100	-
Svenska Studenthus i Järfälla AB	556966-3056	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Kiruna AB	559172-8059	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Lund AB	559212-8994	Stockholm	100	-
Svenska Studenthus i Lund 2 AB	559021-7211	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus Förvärv Lund AB med dotterbolag Svenska Studenthus i Lund 2 AB	559126-5813	Stockholm	100	100
	559217-9310	Stockholm	100	-
	556781-6524	Stockholm	100	-

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	2019 Andel %	2018 Andel %
Svenska Studenthus i Sundsvall AB	559088-2659	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Umeå AB	556966-3049	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Örebro AB	556950-2254	Stockholm	100	100
Svenska Studenthus i Örebro 2 AB	556955-9536	Stockholm	100	100
Grännäs Trähus AB med dotterbolag Grännäs Rör AB	559014-3771	Valdemarsvik	90	90
Aktiebolaget Stationsparken i Svenljunga	559139-6527	Stockholm	100	100
Slaggborn Utvecklings AB med dotterbolagen Slaggborn Holding AB	556999-6787	Stockholm	100	100
Slaggborn Förvärv Flugsta AB	559134-4998	Stockholm	50	50
Fastighets AB Flugsta	559179-3046	Stockholm	100	100
Slaggborn Förvärv Västerås AB	559179-3012	Stockholm	-	100
Slaggborn Västerås AB	559108-7720	Stockholm	100	100
	559179-3020	Stockholm	-	100
	559108-3786	Stockholm	100	100

Innehav med bestämmande inflytande

Delägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	2019 Andel %	2018 Andel %
Grännäs Trähus AB med dotterbolag	559014-3771	Valdemarsvik	90	90
Grännäs Rör AB	559139-6527	Stockholm	100	100

Balansräkning, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar	25,4	12,0
Omsättningstillgångar	75,8	48,4
Långfristiga skulder	-12,0	-4,5
Kortfristiga skulder	-82,4	-51,4
Nettotillgångar	6,7	4,5

NOT 18 – ANDELAR I JOINT VENTURES

Koncernen, Mkr	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	28,2	0,0
Förvärv	89,1	-
Andel av årets resultat	10,5	-
Aktieägartillskott	-	28,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127,8	28,2

Ingående nedskrivningar	-1,6	-
Återföring av tidigare nedskrivningar	1,6	-
Årets nedskrivningar	-	-1,6

Utgående nedskrivningar	-	-1,6
Utgående redovisat värde	127,8	26,7

Joint ventures	Kapitalandelens värde i koncernen		
Organisationsnummer, Säte	Andel %	2019-12-31	2018-12-31
Slaggborn Utvecklings AB (koncern) 559134-4998, Stockholm	50	35,0	26,7
Genova Viby Holding AB (koncern) 559213-0917, Stockholm	30	92,9	-
Utgående redovisat värde		127,8	26,7

Slaggborn Utvecklings AB (koncern)

Resultaträkning, Mkr	2019-01-01 –2019-12-31	2018-06-30 –2018-12-31
Nettoomsättning	9,5	4,7
Fastighetskostnader	-2,5	-1,8
Räntenetto	-1,7	-2,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14,2	-3,1
Skatter	-3,0	-0,8
Årets resultat	16,6	-3,1

Balansräkning, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar	152,0	137,0
Omsättningstillgångar	3,0	2,0
Summa tillgångar	155,0	139,0
Eget kapital	69,9	53,4
Långfristiga skulder	80,3	0,7
Kortfristiga skulder	4,8	85,0
Summa eget kapital och skulder	155,0	139,0

Genova Viby Holding AB (koncern)

Resultaträkning, Mkr	2019-08-29 –2019-12-31
Nettoomsättning	1,8
Fastighetskostnader	-1,8
Räntenetto	-0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12,8
Skatter	0,0
Årets resultat	12,6

Balansräkning, Mkr	2019-12-31
Anläggningstillgångar	354,8
Omsättningstillgångar	1,5
Summa tillgångar	356,3
Eget kapital	308,8
Långfristiga skulder	0,2
Kortfristiga skulder	47,3
Summa eget kapital och skulder	356,3

NOT 19 – ANDELAR I ANDRA BOLAG

Moderbolagets verksamhet bedrivs i nedan nämnda bostadsrätt med adress Nybrogatan 59, Stockholm.

Koncernen, Mkr	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	26,2	26,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26,2	26,2
Utgående redovisat värde	26,2	26,2

Bostadsrätt	Organisations- nummer	Säte	Redovisat värde	
			2019-12-31	2018-12-31
Indirekt ägda				
Brf Guldfisken nr 5	702002-8564	Stockholm	26,2	26,2

NOT 20 – ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

Koncernen, Mkr	2019	2018
Betalda handpenningar	9,3	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9,3	–
Utgående redovisat värde	9,3	–

Betalda handpenningar för kommande projekt i Växjö och Bromma där tillträde är 2021 och framåt.

NOT 21 – DERIVAT

Samtliga derivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Då värdet på derivaten går att härleda från prisnotering från motpart tillhör de nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2019	2018
Ingående verkligt värde	0,2	–
Årets värdeförändring	-0,2	0,2
Utgående verkligt värde	-0,0	0,2
Utgående redovisat värde	-0,0	0,2

Derivatet är ett räntetaksavtal och är fristående.

NOT 22 – VARULAGER

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Råvaror och ej färdigställda volymer	10,8	15,1
Summa	10,8	15,1

NOT 23 – KUNDFORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Åldersfördelning av kundfordringar		
< 30 dagar	0,5	0,4
31 – 60 dagar	0,2	0,0
61 – 90 dagar	0,1	0,0
Summa	0,8	0,4

Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Åldersfördelning av kundfordringar		
< 30 dagar	1,9	0,1
31 – 60 dagar	0,3	0,0
61 – 90 dagar	0,1	0,0
Summa	2,3	0,1

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Handpenning	3,8	3,8
Investeringsbidrag	–	7,0
Skattekonto	1,6	1,6
Momsfordran	3,5	–
Borgensåtagande ¹	–	5,0
Övrigt	1,4	1,0
Summa	10,3	18,4

Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	0,0	0,1
Borgensåtagande ¹	–	5,0
Övrigt	–	0,0
Summa	0,0	5,1

1) Fordran på innehavare utan bestämmande inflytande till följd av att K2A (moderbolag) ställt borgen för lån upptagna av bolag där innehavare utan bestämmande inflytande varit delägare. Till följd av att K2A borgat för hela lånet har innehavare utan bestämmande inflytande gynnats och därav kompenserat K2A för detta.

NOT 25 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetskostnader	1,0	0,4
Projektkostnader	2,8	5,1
Hyseskostnader	0,9	1,0
Finansiella kostnader	2,5	1,1
Övriga poster	0,7	1,1
Summa	7,9	8,7
Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Hyseskostnader	0,0	0,0
Övriga poster	0,6	1,0
Summa	0,6	1,0

NOT 26 – EGET KAPITAL OCH AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Aktierna i bolaget har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i elektronisk form hos Euroclear som även för bolagets aktiebok. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå lägst till 75 000 000 kronor och högst 300 000 000 kronor uppdelat på lägst 12 000 000 och högst 48 000 000 aktier. K2A kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Stamaktier av serie A medför tio (10) röster. Stamaktier av serie B, serie D och preferensaktier medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämma i K2A får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Vid årsredovisningens avgivande uppgår K2A:s aktiekapital till 118 043 500 kronor fördelat på 2 120 928 stamaktier av serie A, 13 600 000 stamaktier av serie B, 1 361 232 stamaktier av serie D och 1 804 800 preferensaktier. Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller hembudsskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

Preferensaktier

Totalt antal utgivna preferensaktier uppgår till 1 804 800. Preferensaktierna har företrädesrätt framför K2A:s stamaktier till en årlig utdelning om 20 kr per preferensaktie. Preferensutdelningen utbetalas kvartalsvis med 5 kr per kvartal och preferensaktie.

År	Transaktion	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring av kvotvärde	Totalt aktiekapital
2013	Nybildning A-serie	100	100	500	50 000
2013	Nyemission A-serie	500	600	100	60 000
2014	Kvittningsemission A-serie	120 000	120 600	100	12 060 000
2014	Nyemission A-serie	6 350	126 950	100	12 695 000
2014	Nyemission A-serie	18 140	145 090	100	14 509 000
2015	Split A-serie	2 176 350	2 321 440	6,25	14 509 000
2015	Nyemission av preferensaktier	700 000	3 021 440	6,25	18 884 000
2016	Nyemission av preferensaktier	400 000	3 421 440	6,25	21 384 000
2017	Nyemission av stamaktier B-serie	45 000	3 466 440	6,25	21 665 250
2017	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-598 488 / 598 488	3 466 440	6,25	21 665 250
2018	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-9 000 / 9 000	3 466 440	6,25	21 665 250
2018	Inlösen stamaktier B-serie	-45 000	3 421 440	6,25	21 384 000
2018	Fondemission Preferensaktier	46 428	3 467 868	6,25	21 674 175

År	Transaktion	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring av kvotvärde	Totalt aktiekapital
2018	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-200 000 / 200 000	3 467 868	6,25	21 674 175
2019	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-100 000 / 100 000	3 467 868	6,25	21 674 175
2019	Nyemission av preferensaktier	307 144	3 775 012	6,25	23 593 825
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	240 000	4 015 012	6,25	25 093 825
2019	Fondemission stamaktier Serie A till D	10 245 760	14 260 772	6,25	89 129 825
2019	Fondemission Preferensaktier	51 228	14 312 000	6,25	89 450 000
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	2 816 901	17 128 901	6,25	107 055 631
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	422 535	17 551 436	6,25	109 696 475
2019	Nyemission av preferensaktier	300 000	17 851 436	6,25	111 571 475
Händelser efter 2019-12-31					
2020	Nyemission av stamaktier B-serie	1 035 524	18 886 960	6,25	118 043 500

NOT 27 – FINANSIELLA SKULDER

Kapitalstruktur

K2A ska ha en begränsad finansiell risk. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. K2A:s övergripande finansiella riskbegränsningar avser:

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

För beskrivning av finansiella risker se avsnitten "Risker och osäkerhetsfaktorer" samt "Finansiering" i förvaltningsberättelsen. Redovisat värde för de finansiella skulderna bedöms approximativt motsvara verkligt värde.

Skulder fördelade på förfalltidpunkter per 2019-12-31

Koncernen, Mkr	<1 år	1 – 5 år	>5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	154,3	2 398,7	44,4	2 597,4
Leasingskulder	4,1	43,6	-	47,7
Leverantörsskulder	32,7	-	-	32,7
Övriga skulder	34,6	-	-	34,6
Summa	225,8	2 442,3	44,4	2 712,5
Moderbolaget, Mkr	<1 år	1 – 5 år	>5 år	Summa
Leverantörsskulder	0,9	-	-	0,9
Övriga skulder	20,2	-	-	20,2
Summa	21,2	-	-	21,2

Ränteförallostruktur 2019-12-31

Koncernen	Skulder till kreditinstitut	Andel %	Genomsnittlig ränta %
År, förfall, Mkr			
Rörligt	1 552,8	60	3,18
2020	91,8	4	2,24
2021	576,0	22	1,54
2022	170,0	7	1,79
2023	148,2	6	2,04
2024	58,6	2	2,27
Summa	2 597,4	100	2,61

Aktiverade låneutgifter -0,8

Redovisat värde långfristig och kortfristig 2 596,6

Kapitalbindning 2019-12-31

Koncernen	Skulder		Andel %	Outnyttjade krediter
	Leasing-skulder ¹	till kreditinstitut		
År, förfall, Mkr				
2020	0,4	442,4	17	26,9
2021	1,0	942,5	36	145,0
2022	0,1	706,7	27	44,9
2023	-	348,2	13	-
2024	-	113,2	4	120,4
2025	13,9	-	-	-
2026	0,1	44,4	2	-
Summa	15,5	2 597,4	100	337,2
Aktiverade låneutgifter		-0,8		
Tomträtter (leasing-skulder)	32,2			

Redovisat värde långfristigt och kortfristigt **47,7 2 596,6**

1) Diskonterade leasing-skulder ovan exkluderar tomträttsavtal p.g.a. att dessa leasingavtal ses som eviga då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalen kommer att omförhandlas inom tidsperioden 2024 – 2028 vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

Mkr	Räntebärande skulder		Leasingskulder		Aktiverade låne-utgifter	Finansiella skulder
	Långfristiga	Kortfristiga	Långfristiga	Kortfristiga		
Redovisat per 2018-12-31	2 071,6	16,4			-0,3	2 087,7
Kassaflödes-påverkan:						
- Upptagna lån	452,0				-0,6	451,4
- Amortering		-31,5		-3,4		-34,9
Ej kassa-flödespåverkan:						
- Övergång IFRS 16 per 2019-01-01			28,8	3,8		32,6
- Nya IFRS 16 leasing-skulder			18,5			18,5
- Fövärvslån	88,9					88,9
- Förändring resultaträkning					0,1	0,1
- Omklassning	-169,4	169,4	-3,7	3,7		-
Redovisat per 2019-12-31	2 443,1	154,3	43,6	4,1	-0,8	2 644,3

NOT 28 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	2,2	1,4
Förskottsbetalda hyror ¹	11,6	6,4
Personalkostnader	5,6	4,6
Driftskostnader	3,5	1,9
Projektkostnader	7,6	25,1
Övriga kostnader	4,8	6,1
Summa	35,3	45,6
Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	0,0	0,0
Förskottsbetalda hyror ¹	11,6	6,4
Personalkostnader	0,7	0,7
Övriga kostnader	3,3	5,4
Summa	15,6	12,6

1) Samtliga hyresfordringar i koncernen övertas av moderbolaget vid avisering.

NOT 29 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**Ställda säkerheter**

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2 089,3	1 871,7
Företagsinteckningar	20,0	20,0
Andel i bostadsrättsförening	17,3	17,7
Aktier i dotterbolag	404,0	347,3
Summa	2 530,7	2 256,7
Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Borgensåtaganden för dotterbolag	1 151,5	1 722,9
Summa	1 151,5	1 722,9

Eventualförpliktelser

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Borgensåtaganden för joint ventures	40,2	80,4
Summa	40,2	80,4

NOT 30 – KORTFRISTIGA FORDRINGAR PÅ/ KORTFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNBOLAG

Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Fordringar		
Ingående balans	497,6	382,9
Förändring av utlåning till dotterbolag	451,0	114,7
Utgående balans	948,7	497,6
Skulder		
Ingående balans	107,9	66,2
Förändring av inlåning från dotterbolag	100,7	41,7
Utgående balans	208,6	107,9

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

NOT 31 – LEASINGAVTAL

Effekten av övergången till IFRS 16 på K2A:s leasingavtal beskrivs i not 2 – Redovisningsprinciper. Den övergångsmetod som K2A har valt att tillämpa vid övergången till IFRS 16 innebär att den jämförande informationen inte räknats om för att återspegla de nya kraven.

Leasingavtal där företaget är leasetagare**Nyttjanderättstillgång**

K2A:s materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter, dvs. K2A:s tomträtter, redovisas bland K2A:s övriga förvaltningsfastigheter, se not 13. Övriga leasade tillgångar redovisas bland posterna rörelsefastigheter och inventarier. Se nedan tabell för utgående balans på leasade tillgångar samt hur stor avskrivningen på dessa leasade tillgångar var under 2019.

Koncernen, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Inventarier	Totalt
Avskrivning under året		2,4	1,1	3,6
Utgående balans 2019-12-31	32,2	14,5	1,5	48,3

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2019 uppgick till 9,2 Mkr. I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasing-skulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

Leasingskulder

K2A presenterar leasingskulderna som egna poster i balansräkningen. Utgående balans 2019 avseende kortfristig och långfristig leasingskuld var enligt nedan.

Koncernen, Mkr	2019-12-31
Kortfristiga leasingskulder	4,1
Långfristiga leasingskulder	43,6
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	47,7

För löptidsanalys av leasingskulderna 2019, se not 27 Finansiella skulder.

Belopp redovisade i resultatet

Koncernen, Mkr	2019
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	0,8 ¹
Ränta på leasingskulder	0,5
Variabla leasingavgifter som inte ingår i värdering av leasingskulden	0,2

1) Totala avskrivningar på nyttjanderättstillgångar uppgår till 3,6 Mkr varav 2,8 Mkr hänförs till produktionsutrustning/rörelsefastighet för uppförande av förvaltningsfastigheter och har aktiverats som pågående projekt.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Mkr	Koncern 2018-12-31	Moderbolag 2019-12-31	Moderbolag 2018-12-31
Inom ett år	3,7	0,2	0,2
Mellan ett och fem år	11,1	0,1	0,2
Längre än fem år	2,0	–	–
Summa	16,8	0,3	0,3

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

Kostnadsförda avgifter för operationella leasingavtal uppgår till:

Mkr	Koncern 2018-12-31	Moderbolag 2019-12-31	Moderbolag 2018-12-31
Minimileaseavgifter	3,7	0,2	0,2
Variabla avgifter	0,2	–	–
Totala leasingavgifter	3,9	0,2	0,2

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

Koncernen, Mkr	2019
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	3,6

Ovanstående kassautflöde inkluderar såväl belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, som belopp som betalas för variabla leasingavgifter, korttidsleasing och leasar av lågt värde.

Rörelsefastighet

K2A har ett lokalhyreskontrakt avseende fabriken i Gävle. Detta avtal har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2022-09-30 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder på ytterligare tre år åt gången. K2A har gjort bedömningen att man är rimligt säker på att utnyttja en sådan förlängningsperiod och värderar därmed leasingavtalet baserat på en leasingperiod till 2025-09-30.

Övriga leasingavtal

K2A har ett mindre antal övriga leasingavtal som exempelvis fordon (elbilpoolar, förmåns- och tjänstebilar), produktionsutrustning, kontorsutrustning och liknande som redovisas bland inventarier. Leasingperioderna avseende dessa avtal sträcker sig mellan 3 och 5 år. Förlängningsoptioner avseende dessa avtal förekommer endast i oväsentlig omfattning.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

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

Operationella leasingavtal

Koncern, Mkr	2019
Leasingintäkt	147,5

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter för bostadsändamål och som samhällsfastigheter samt elbilpoolar. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en förfallostruktur av odiskonterade leasingavgifter. Leasingavgifterna avseende elbilpoolerna är undantagna av väsentlighetsskäl. Då bostadsfastigheter med hyresintäkter om 127,3 Mkr löper med obestämd leasingperiod ingår inte heller dessa i tabellen. Uppsägningstid för bostadshyresgäster är 3 månader.

IFRS 16, Mkr	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Inom ett år	4,0	–
Mellan ett och två år	–	–
Mellan två och tre år	–	–
Mellan tre och fyra år	–	–
Mellan fyra och fem år	–	–
Senare än fem år	15,4	–
Summa odiskonterade leasingavgifter	19,4	–

IAS 17, Mkr	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Inom ett år	–	–
Mellan ett och fem år	3,9	–
Senare än fem år	15,1	–
Summa odiskonterade leasingavgifter	19,0	–

NOT 32 – NÄRSTÅENDE

Följande juridiska och fysiska personer har identifierats som närstående till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB:

- Samtliga bolag inom K2A-koncernen, se not 17. Moderbolaget fakturerar/tillhandahåller projektledning, hyresadministration, koncern- och bolagsredovisning, utbildning och finansiell riskhantering till sina dotterbolag.
- K2A-koncernen har köpt löpande legal rådgivning från MAQS Advokatbyrå för totalt 0,4 Mkr (4,4). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A samt har varit anställd av MAQS Advokatbyrå.
- K2A-koncernen har köpt löpande legal rådgivning från Lindahls Advokatbyrå för totalt 3,9 Mkr (-). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A samt är anställd av Lindahls Advokatbyrå.
- K2A-koncernen har köpt projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 6,3 Mkr (6,1). JEFF fastighetsutveckling AB är största ägaren i JEFF Fastigheter AB som ägde 25 procent av aktierna i K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus AB fram tills 12 februari 2019.

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Övriga finansiella intäkter (ersättning borgensåtaganden)	–	9,2
Utdelning från dotterbolag	–	150,0
Fordringar på närstående (koncernbolag)	948,7	497,6
Skulder till närstående (koncernbolag)	208,6	107,9

Inga övriga transaktioner mellan närstående och K2A har skett under året. Ersättning till styrelse och bolagsledning hänvisas till not 4.

NOT 33 – SPECIFIKATION TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m			
Koncernen, Mkr			
	2019	2018	
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	0,8	0,8	
Avskrivning på rörelsefastighet	2,7	0,2	
Avskrivningar på inventarier	5,4	3,1	
Periodisering av aktiverade låneutgifter	0,1	0,1	
Realisationsresultat försäljning inventarier	-0,0	-	
Resultat från joint ventures	-12,1	1,5	
Upplupen borgensintäkt	-	-5,0	
Förändring upplupna räntor	0,8	0,7	
Summa	-2,4	1,5	

Moderbolaget, Mkr			
	2019	2018	
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	0,8	0,8	
Avskrivningar på inventarier	0,4	0,4	
Realisationsresultat försäljning inventarier	-0,0	-	
Förändring upplupna räntor	-	0,0	
Värdeförändring derivat	0,2	-0,2	
Utdelning från dotterbolag	-	-150,0	
Summa	1,3	-149,0	

Förvärv av dotterbolag/fastigheter, likvidpåverkan netto Mkr

	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	157,7	19,8
Likvida medel	4,5	-
Uppskjuten skatteskuld	-2,0	-
Kortfristiga skulder	-1,3	-
Summa	159,4	19,8
Köpeskilling		
Utbetald köpeskilling	159,4	19,8
Avgår: likvida medel i förvärvat företag	-4,5	-
Påverkan på likvida medel	154,9	19,8

NOT 34 – VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Bolaget genomförde en riktad nyemission av 1 035 524 stamaktier av serie B och tillfördes 175,0 Mkr före att emissionskostnader beaktats.
- Utbrott av Covid-19 påverkar både samhället och K2A:s verksamhet. De finansiella effekterna kopplat till Covid-19 har hittills varit begränsade för K2A. Det är dock för tidigt att bedöma i vilken omfattning Covid-19 kommer att påverka K2A och dess marknad långsiktigt.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen har, som framgår nedan, godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 3 april 2020. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2020.

Stockholm den 3 april 2020

Johan Thorell
Styrelseordförande

Johan Knaust
VD och styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 3 april 2020

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 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 76-86 och hållbarhetsrapporten på sidorna 10,19-27,72, 76-78.

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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 76-86 och hållbarhetsrapporten på sidorna 10,19-27,72, 76-78. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt

ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av fastigheter

Se not 2 Redovisningsprinciper och not 13 Förvaltningsfastigheter på sidorna 96-101 och 105-106 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 4 023,1 Mkr per den 31 december 2019. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värde-ringarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroe-konomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har granskat indata och beräkningar på fastighetsnivå för ett urval av fastigheter för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 13 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1, 3-68, 73-86 samt 117-120. som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Vårt utta-

lande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt. Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskapsena. 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 76-86 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 10,19-27,72, 76-78 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande. En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 25 april 2019. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 3 april 2020

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

GRI-INDEX

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

ORGANISATIONSPROFIL		SIDA
102-1	Organisationens namn	96
102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	10
102-3	Organisationens huvudkontor	96
102-4	Verksamhetsländer	96
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	96
102-6	Marknader	35
102-7	Organisationens storlek	102
102-8	Personalstyrka	102
102-9	Leverantörskedja	19
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	2
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	16
102-12	Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer	16
STRATEGI		
102-14	Uttalande från VD	6
ETIK OCH INTEGRITET		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	16
STYRNING		
102-18	Styrningsstruktur	76
REDOVISNINGSMETODIK		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	108

VALDA ASPEKTER OCH SPECIFIKA INDIKATORER

ASPEKT	STYRNING/INDIKATOR	KOMMENTAR	SIDA
Ekonomisk prestanda	Ekonomiskt värde		12, 18
Antikorruption	Uppförandekod, visselblåsningssystem	Inga rapporterade fall av korruption	19
Certifierade byggnader	Andel Svanenmärkta bostäder	Av nyproduktion i egen regi	20 – 21
Energi	Energianvändning för fastighetsbestånd	Baseras på 17 fastigheter	20, 22
	Andel användning av fossila bränslen	Baseras på 17 fastigheter	20, 22
Direkta utsläpp av växthusgaser	Det totala CO ₂ -ekvivalenten i kg/ton för K2A:s fastighetsbestånd	Baseras på 17 fastigheter	13, 20
	Det totala CO ₂ -ekvivalenten i kg/m ² , Atemp för K2A:s fastighetsbestånd	Baseras på 17 fastigheter	13, 20
Anställda	Organisation och nedarbetare		25
	Könsfördelning i bolaget och dotterbolag		24
	Sjukfrånvaro		24
	Arbetsmiljö		24
	Antal arbetsplatsolyckor		24

DEFINITIONER, ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen. Avkastning på eget kapital används för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga poster avser balansdagen. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

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

Driftsöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital per stamaktie

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

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 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 antalet utestående stamaktier per balansdagen. 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.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie

Hyresvärde

Kontraktvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncern- redovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Justerat resultat per stamaktie

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

Resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat 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

Driftsöverskott minus kostnader för central administration hänförligt till förvaltning i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

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

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktvärde 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

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.



INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA

K2A:s årsstämma äger rum tisdagen den 28 april 2020 klockan 13.00 i bolagets lokaler på Nybrogatan 59 i Stockholm. För mer information och anmälan se www.k2a.se.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSER 2020

Delårsrapport Q1 januari – mars 2020	28 april 2020
Årsstämma 2020	28 april 2020
Delårsrapport Q2 januari – juni 2020	15 juli 2020
Delårsrapport Q3 januari – september 2020	21 oktober 2020

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2020

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 juni 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juni 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 juni 2020
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 september 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 september 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 september 2020
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 december 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 december 2020

20



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm
info@k2a.se
www.k2a.se
Org.nr 556943-7600