

16

Årsredovisning 2016

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



” K2A färdigställde rekordmånga bostäder under 2016, 757 stycken.



4

”Vår första kundundersökning visar att våra hyresgäster är mycket nöjda med sitt boende” **Johan Knaust**, VD.



32

”Ökat träbyggande politiskt drömscenario” **Susanne Rudenstam**, Sveriges Träbyggnadskansli



48

Grännäs - effektiv produktion genom standardisering av bostäder

INNEHÅLL

Viktiga händelser 2016	2	Intjäningsförmåga	45
Det här är K2A.....	2	Aktien och ägarna	46
K2A 2016.....	3	Grännäs Trähus	48
VD har ordet	4	Svenska Studenthus	49
Affärsidé och mål	7	Förvaltningsberättelse.....	50
Strategi	10	Finansiella rapporter för koncernen	53
Affärmodell	12	Finansiella rapporter för moderbolaget	57
Marknadsöversikt.....	14	Redovisningsprinciper och noter	61
Fastigheter och förvaltning	18	Revisionsberättelse.....	71
Projektutveckling	24	Styrelse och revisorer	75
K2A bygger och förvaltar för långsiktigt hållbart.....	34	Bolagsordning.....	76
Organisation och medarbetare	36	Definitioner och ordlista	79
Marknadsvärdering	38	Inbjudan till årsstämman.....	80
Finansiering	40	Kalendarium, adresser	80
Möjligheter och risker	42		

VIKTIGA HÄNDELSER 2016

Kvartal 1

- K2A förvärvade en del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. K2A kommer att uppföra cirka 200 studentlägenheter i det attraktiva läget, på gångavstånd från universitetet.
- K2A avyttrade 25 procent av totalt antal aktier i dotterbolaget Svenska Studenthus efter att samarbetspartner utnyttjat sin option att förvärva aktierna. Efter försäljningen äger K2A 75 procent av aktierna i Svenska Studenthus.

Kvartal 2

- K2A förvärvade resterande 30 procent av Kolartorp Holding AB och äger därmed 100 procent av bolaget. Utvecklingen av K2A:s bostadsprojekt Vega Park i Haninge, med totalt 500 lägenheter, sker genom Kolartorp Holding AB.

Kvartal 3

- K2A erhöll markanvisningar för att uppföra hyres- och studentbostäder i Lund, Växjö och Karlstad, sammanlagt cirka 400 bostäder. Byggnationerna blir de första för K2A på dessa orter.
- Vid extra bolagsstämma i K2A den 26 september erhöll styrelsen bemyndigande att fatta beslut om ökning av aktiekapitalet genom nyemission av bland annat preferensaktier, motsvarande högst tio procent av röstetalet i bolaget. Den 30 september beslutade styrelsen om en riktad kontant nyemission av 400 000 preferensaktier som tillförde bolaget cirka 108 Mkr före emissionskostnader.

Kvartal 4

- Ett stort antal bostäder färdigställdes under 2016, allra flest under årets sista kvartal då närmare 200 lägenheter blev inflyttningsklara.

DET HÄR ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett av Sveriges snabbast växande fastighetsbolag. Bolagets marknader är Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Vårt fokus är välplanerade mindre hyresbostäder för alla typer av boenden. Bostadsportföljen kombineras med samhällsfastigheter och även andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.

Vi utvecklar och producerar våra bostäder huvudsakligen i trä, för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle och skapa möjligheter till en mer rationell produktionsprocess.

Hyres- och studentbostäderna produceras enligt ett eget boendekoncept som baseras på idén om att det genom effektiv planering går att skapa en komplett, fullfunktionell bostad på en mindre yta. K2A tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten. I en kontrollerad industriell process tillverkas bostadsenheter som bygger på ett antal egenutvecklade, yteffektiva baslägenheter.

K2A bildades hösten 2013 av personer med lång erfarenhet av fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Syftet var att bygga upp ett fastighetsbestånd för egen långsiktig förvaltning.

K2A:s preferensaktie, K2A PREF, är sedan den 2 april 2015 listad på Nasdaq First North Premier.

1 111

Lägenheter
i förvaltning

1 800

Lägenheter
i projekt

K2A 2016

- Årets resultat efter skatt uppgick till 80,2 Mkr (107,8), motsvarande 27,90 kr (38,77) per stamaktie. Hyresintäkterna uppgick till 49,3 Mkr (22,8) och förvaltningsresultatet till 10,2 Mkr (2,9).
- Under 2016 ökade värdet på fastigheterna med 630,9 Mkr till 1 428,4 Mkr till följd av investeringar och värdeförändringar.
- Den uthyrningsbara ytan ökade med 19 443 kvm till 41 146 kvm till följd av att ett stort antal lägenheter färdigställdes.

NYCKELTAL

	2016	2015
Hyresintäkter, Mkr	49,3	22,8
Förvaltningsresultat, Mkr	10,2	2,9
Resultat efter skatt, Mkr	80,2	107,8
Soliditet, %	37	43
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	98	96

+116%

Hyresintäkterna ökade från 22,8 Mkr till 49,3 Mkr

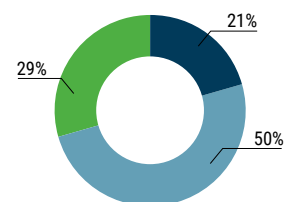
+252%

Förvaltningsresultatet ökade från 2,9 Mkr till 10,2 Mkr.

+214%

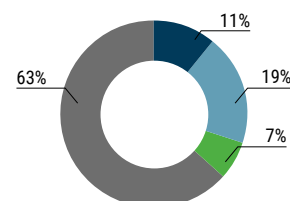
Antalet förvaltade lägenheter ökade från 354 till 1 111.

Fastighets- och projektportfölj 2016-12-31, antal lägenheter



- Förvaltning (477 lgh)
- Pågående projekt (1 161 lgh)
- Planerade projekt (676 lgh)

Fördelning per projektfas 2016-12-31, antal lägenheter



- Detaljplaneprocess (200 lgh)
- Byggrätter (355 lgh)
- Bygglövsprocess (121 lgh)
- Byggnation (1 161 lgh)



VD HAR ORDET

De första åren sedan K2A bildades har präglats av uppbyggnaden av vår projektportfölj. Vi har haft ett antal förvaltningsfastigheter men tyngdpunkten har legat på projektsidan. 2016 var året då större bostadsprojekt började färdigställas och förvaltningsportföljen växte därmed betydligt.



I början av år 2016 hade vi 354 bostäder i förvaltning, i slutet av året hade vår förvaltningsportfölj växt till 1 111 bostäder. Därmed är vi också ett av Sveriges snabbast växande fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder.

Hyresintäkterna ökar successivt

Det är stark efterfrågan på våra nyproducerade bostäder. I takt med att bostäderna hyrs ut växer hyresintäkterna som naturligtvis påverkar förvaltningsresultatet positivt. Det är mycket glädjande att kunna redovisa en god och tillfredsställande resultatutveckling under 2016, i linje med våra förväntningar.

Under andra halvåret, och främst under årets sista kvartal, växte såväl hyresintäkter som förvaltningsresultat kraftigt när inflyttning skedde i ett stort antal lägenheter. För helåret 2016 ökade hyresintäkterna med 116 procent till 49,3 Mkr, medan förvaltningsresultatet förbättrades med 252 procent till 10,2 Mkr.

Tydlig affärsmodell för värdeskapande

Utvecklingen av bolaget är helt enligt vår affärsmodell, som följer en tydlig linje med ett antal värdeskapande faktorer. Vi är ett bolag som tycker om att ha affärsmässig kontroll – från ax till limpa.

Därför börjar vi vårt arbete med det mest grundläggande, nämligen att ta reda på vad den som söker en bostad främst efterfrågar och prioriterar. I andra änden längs tidsaxeln för ett bostadsprojekt förvaltar vi den färdiga och uthyrda lägenheten med egen personal, för bästa resultat.

Från kundundersökningen fram till förvaltat bostad finns några delar i värdekedjan som

jag gärna vill lyfta fram, för de säger mycket om vad K2A står för och strävar efter.

Standardisering för optimalt resursutnyttjande

Processen för våra bostadsprojekt vilar på några grundläggande produktionsmässiga principer för ett optimalt resursutnyttjande. Våra klimatsmarta lägenheter byggs med trästommar och tillverkningen sker i en kontrollerad industriell process där standardisering är ledordet.

Detta innebär konkret att vi utvecklat och ritat ett antal smarta, yteffektiva baslägenheter av olika storlek som utgör grunden för samtliga lägenheter som produceras. Vi bygger alltså samma lägenhet om och om igen – detta ger förutsägbarhet med kostnadskontroll och lägre risk i projektet. Denna systematiska repetition innebär naturligtvis också att det ackumuleras en mängd kunskap och färdigheter som gör att det över tiden går allt snabbare att producera en baslägenhet i fabrik. Produktiviteten ökar följaktligen.

Att bygga våra lägenheter inomhus i en produktionsoptimerad industriell process medför även att spillet blir minimalt och risken för att bygga in fukt i bostaden elimineras. När den nyckelfärdiga lägenhetsenheten lämnar fabriken är den ordentligt inplastad och färdig att snabbt monteras på platsen för bygget.

Här kan jag nämna att med vår moderna träbyggnadsteknik kan byggtiden reduceras med 70 procent jämfört med byggmetoder som baseras på betong och stål. Bra för alla intressenter men inte minst för miljön eftersom utsläppen av koldioxid samtidigt minskar kraftigt när man bygger med trästommar.

Stark efterfrågan på våra bostäder

Vi har valt att vara verksamma i regioner och på orter med stark tillväxt och därmed också kontinuerligt stor efterfrågan på hyresbostäder oavsett konjunkturläge. Idag är det som bekant brist på bostäder över hela landet, men främst i storstadsregionerna som växer kraftigt.

Vi letar ständigt efter möjligheter att etablera oss i bra lägen på nya orter, inte minst sådana med universitet eller högskola som både innebär potentiella kunder i form av studenter men också för att högre utbildning och forskning tenderar att driva utvecklingen och skapa nya företag och därmed efterfrågan på bostäder.

Det finns naturligtvis en poäng i att fortsätta vår expansion på orter där vi redan finns, och vi strävar efter en lokal volym om minst 800-1 000 bostäder för att därigenom ha ett bra underlag för kostnadseffektiv förvaltning i egen regi.

Bra betyg från våra hyresgäster

Vi har som nämnts varit noggranna med att ta reda på vad en kund prioriterar och förväntar sig av sitt boende. Våra yteffektiva bostäder, som genom noggrann planering upplevs som större än de uppmätta kvadratmetrarna, är ett resultat av detta. Likaså inredning och utrustning som håller hög kvalitet, i nivå med nyproducerade bostadsrätter.

Men hur upplever en kund sin bostad efter att ha flyttat in? Vad fungerar bra? Är det något som är mindre bra? Detta är naturligtvis viktigt att få reda på och i slutet av 2016 gjorde vi vår första kundundersökning.

Det är glädjande att konstatera att vi överlag har mycket nöjda kunder. Vi får högt betyg och kommentarer som ”fräscha och smart planerade lägenheter”, ”snabb kundservice” och ”hjälpssamt bemötande från personalen”.

Våra kunder trivs hos oss och det bekräftar att vi både har en bra produkt – bostaden – och en väl fungerande förvaltning. Så vi kan sätta ett kryss i rutan för sista länken i värdekedjan, den förvaltade lägenheten.

Men vi slår oss inte till ro med detta. Vi vet att även i tider av bostadsbrist finns det kon-

kurrens, och en kund kan alltid välja att flytta till ett annat boende. Även om bostäder hyrs ut snabbt måste ambitionen vara att behålla befintliga kunder.

Så vi fortsätter att vässa vår organisation. Under 2016 har vi, i takt med att antalet förvaltade bostäder växt, anpassat och byggt ut vår organisation. Vi har utvecklat bra, effektiva webbaserade administrativa verktyg för förvaltningen så att kunderna ska kunna sköta sina ärenden praktiskt och behändigt på tider som passar dem. Om de vill ha personlig kontakt i någon fråga har vi personal som snabbt hjälper till.

Vi fortsätter utveckla K2A

Avslutningsvis några ord om den vidare utvecklingen av K2A. Även om vi nu har en större förvaltningsportfölj har vi fortfarande stora bostadsprojekt i projektfas, några i väldigt tidigt skede, andra nära färdigställande. När rätt möjlighet dyker upp kommer vi att fylla på med nya intressanta projekt.

Bostadsbristen är akut på många håll i Sverige till följd av stark befolkningstillväxt och fortsatt urbanisering. Efterfrågan på den typ av bostäder som vi erbjuder kommer därmed inte att mattas inom överskådlig framtid.

Johan Knaust
Stockholm i mars 2017



Attraktiva hyresbostäder och lokaler på starka lokala marknader



Rymdcampus, Kiruna

Kiruna är Sveriges rymdcentrum med ett stort antal kvalificerade forskare. På K2A:s Rymdcampus finns Institutet för Rymdfysik och delar av Luleå Tekniska Universitet.



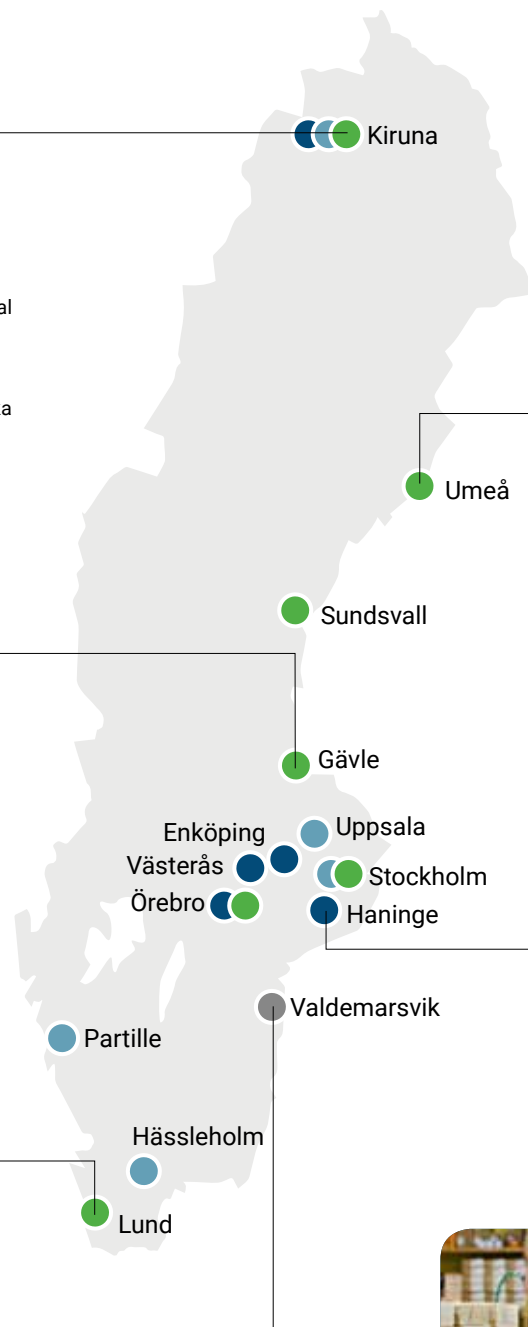
Kungsbäck, Gävle

I Kungsbäck, Gävle, har K2A uppfört 95 studentbostäder i ett av de mest attraktiva lägena på Campus Gävle Högskola.



Brunnhög, Lund

K2A kommer att uppföra 121 studentbostäder i den nya stadsdelen Brunnhög i Lund, i nära anslutning till Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS MAX VI. Byggstart beräknas till andra kvartalet 2017.



Våra fastigheter och projekt

- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Husfabrik



Liljansberget, Umeå

De sista studentbostäderna i projekt Roten 1 på Campus Umeå Universitet färdigställdes i slutet av 2016. Samtliga 277 lägenheter är uthyrda.



Vega Park, Haninge

Med totalt 500 hyreslägenheter är Vega Park Sveriges största byggprojekt avseende flerbostadshus med trästommar. Lägenheterna har utrustning och material i klass med nybyggda bostadsrätter. Etapp 1 med 123 lägenheter är färdigställd.



Grännäs Trähus, Valdemarsvik

K2A äger en fabrik för tillverkning av bostadsenheter i trä. Grännäs Trähus är en viktig länk i K2A:s kompletta värdekedja från analys och utveckling av boendekoncept till förvaltning av de färdigställda lägenheterna.

AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

K2A:s affärsidé är att äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. K2A hade den 31 december 2016 förvaltningsfastigheter eller bostadsprojekt på 13 orter, från Lund i söder till Kiruna i norr.

Utgångspunkten för K2A:s affär och värdeskapande är att utveckla och erbjuda attraktiva produkter, anpassade till kundernas behov och förväntningar. Därigenom skapas förutsättningar för en gynnsam utveckling och tillväxt för bolaget.

K2A har tagit reda på vad kunderna främst efterfrågar och därefter utvecklat bälägenheter, fullfunktionella yteffektiva lägenheter med hög standard – och med en rimlig hyra. En viktig komponent för att den färdiga produkten, lägenheten, ska uppfylla dessa förväntningar, och samtidigt tillfredsställa bolagets krav på lönsamhet, är valet av produktionsmetod. K2A har valt att tillämpa industriell träbyggnadsteknik, en rationell och kostnadseffektiv produktionsmetod som ger möjlighet till stordriftsfördelar men ändå flexibilitet i utförande och gestaltning.

Skapar värde längs hela kedjan

K2A har egen produktionskapacitet, Grännäs Trähus, och är därmed verksamt i alla delar av värdekedjan – från utveckling av det egna boendekonceptet till förvaltning av de färdigställda lägenheterna.

Klimat effektiv byggnation

Att bygga med trästommar är sannolikt det mest klimateffektiva sättet att uppföra bostäder på. Enligt K2A:s miljöpolicy strävar bolaget efter att bygga med trästommar som medför mindre klimatbelastning över byggnadens hela livscykel. Genom att använda trä som huvudsakligt byggmaterial, och tillämpa industriell träbyggnadsteknik, uppnås flera väsentliga miljöfördelar. Det förbrukas avsevärt mindre energi än om man bygger med betong, det behövs mindre mängd betong i grundläggningen eftersom trä är ett lätt råmaterial, det-

Affärsidé

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

Mål

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Operativt mål

K2A ska äga och förvalta 2 000 hyresbostäder varav minst 1 500 studentbostäder före utgången av år 2017.

Finansiella mål och riskbegränsningar

- Avkastningen på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med 7 procentenheter
- Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 25 procent
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 1,75 ggr

krävs mindre omfattande och energikrävande transporter och inte minst binder trä koldioxid under byggnadens hela livslängd.

Geografiskt fokus

K2A:s geografiska fokus är Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. De utvalda och prioriterade marknaderna utmärks av hög dynamik och tillväxt. Med en befolkningsökning över genomsnittet är det ofta stor brist på bostäder, inte minst student- och hyresbostäder, oavsett konjunkturläge eller migrationsströmmar.



K2A prioriterar starka lokala marknader i tillväxtregioner och universitets- och högskoleorter. Där är efterfrågan på bostäder oftast hög oavsett konjunkturläge

Bostäder och samhällsfastigheter

K2A bedriver verksamhet inom två områden:

- Bostäder upplåtna med hyresrätt
- Samhällsfastigheter

Hyresrätter

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

Det råder bostadsbrist i en majoritet av Sveriges kommuner och bristen på bostäder försvårar utvecklingen i storstadsregionerna. Även om bostadsbyggandet ökat de senaste åren är bostadsunderskottet fortsatt stort, främst saknas hyresrätter. Bristen på bostäder medför låg vakansrisk i kommuner med befolkningstillväxt.

Hyresrätter avsedda för studenter, studentbostäder, uppvisar en liknande bild med betydligt större efterfrågan än tillgång på bostäder, främst i storstadsområden och de större universitets- och högskoleorterna. Historiskt sett har

det varit stabila hyresnivåer och begränsade vakanser för studentbostäder då det finns en stor och ökande efterfrågan.

Samhällsfastigheter

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

Samhällsfastigheter avser fastigheter med till övervägande delen direkt eller indirekt samhällsfinansierade hyresgäster, bland annat utbildningsfastigheter, sjukhus, äldreboenden och LSS-boenden. Denna kategori hyresgäster medför generellt sett låg motpartsrisk, dessutom löper hyresavtalen för denna typ av lokaler ofta under lång tid.

I ett historiskt perspektiv har det varit en låg omsättning av samhällsfastigheter men under de senaste åren har intresset ökat betydligt och det finns idag en etablerad transaktionsmarknad för denna typ av fastigheter.

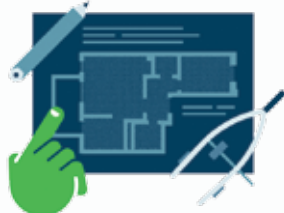
Från kundanalys till förvaltade lägenheter

K2A är verksam i alla delar av värdekedjan – från analysen av bostadsmarknaden till förvaltningen av de färdigställda lägenheterna.



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

1



Arkitekt. K2A samarbetar med arkitekter för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål, bland annat Student21an® – en fullfunktionell studentlägenhet.

2



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

3



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

4



Byggnation. De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en effektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus. Fasader och utomhusmiljö anpassas till omgivningen (trä- puts- eller tegelfasad).

5



Uthyrning. K2A administrerar uthyrning via en väl utvecklad webbplats där kunden kan söka och ställa sig i kö till en bostad och bland annat teckna avtal och hämta avier.

6



Förvaltning. K2A strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka kundrelationerna. Med den skräddarsydda webbaserade kundtjänsten 24sju® ökas kundnyttan och underlättas vardagen för kunderna.

7

STRATEGI

K2A:s strategi beskriver hur bolaget ska uppnå sina övergripande, operativa och finansiella mål. Viktiga delar i strategin är geografiskt fokus, utveckling av fastighetsbeståndet, fastighetsförvaltning och organisationsutveckling/samverkan.

Område

Uppnått 2016 inom ramen för bolagets strategi



Geografiskt fokus

K2A:s geografiska fokus är Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter, där efterfrågan på bostäder, inte minst hyresbostäder, generellt sett är högre än utbudet. K2A eftersträvar attraktiva boendelägen – för studentbostäderna innebär detta på eller i direkt anslutning till campus. Genom aktiv bearbetning av kommuner, campusägare och andra fastighetsägare kan K2A identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.

4

K2A lade fyra nya orter till sin karta under 2016.



Nyproduktion av bostäder

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

757

bostäder färdigställdes under året.



Samhällsfastigheter

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

13

K2A äger sju vårdfastigheter som är fullt uthyrda på långa avtal, 13 år i genomsnitt.

Område
**Uppnått 2016 inom ramen
för bolagets strategi**

**Egen fastighets-
förvaltning**

K2A har ett starkt kundfokus och strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att därigenom utveckla och stärka kundrelationerna. Med moderna skräddarsydda stödsystem och administrativa verktyg för förvaltningsadministration ökas kundnyttan och underlättas vardagen för bolagets kunder.

24sju®

Den första kundundersökningen visar att våra kunder är mycket nöjda med servicen, bland annat genom webbplattformen 24sju.


**Organisationsutveckling
och samverkan**

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

49

K2A anställde nya nyckelmedarbetare och har nu 49 heltidsanställda.

AFFÄRSMODELL

Skapar värden

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

Industriell process och standardisering

K2A:s bostäder produceras i en kontrollerad industriell process där standardisering har en avgörande roll. Vi har utvecklat några baslägenheter som utgör grunden för samtliga bostäder som vi bygger. Genom systematisk repetition av en noggrant utformad och yteffektiv lägenhet uppnås ett optimalt resursutnyttjande.

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

Klimatsmarta bostäder

K2A:s bostäder är klimatsmarta med trä som huvudsakligt byggmaterial. Den största insatsvaran är alltså både en förnybar resurs och ett material som binder koldioxid under hela livslängden. Själva byggprocessen är

snabb och energieffektiv med avsevärt lägre utsläpp av koldioxid än byggnation med de idag dominerande materialen betong och stål. Våra bostäder bidrar därmed till utvecklingen av ett långsiktigt hållbart samhälle.

Långsiktig kundnära förvaltning

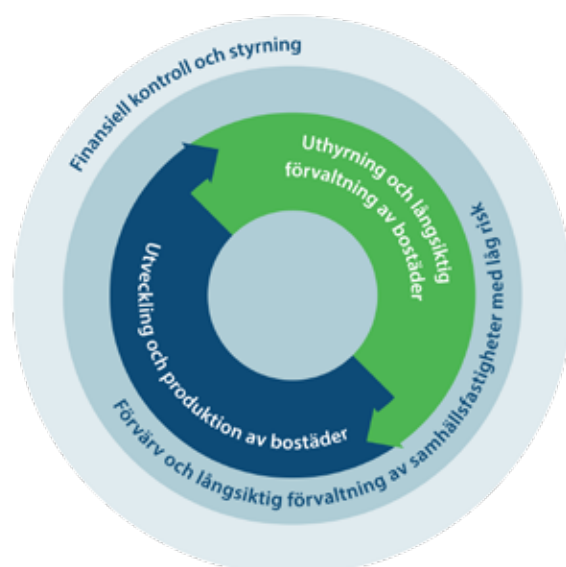
K2A utvecklar och bygger bostäder för långsiktig kundnära förvaltning med egen personal på varje ort med förvaltningsvolym om minst 800-1 000 lägenheter. Vi har utvecklat moderna webbaserade verktyg för att rationalisera den administrativa förvaltningen och optimera kundnyttan.

Samhällsfastigheter med låg risk

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

Finansiell kontroll

Viktiga komponenter i K2A:s affärsmodell är finansiell kontroll och styrning. Enligt finanspolicyn ska bolaget ha en begränsad finansiell risk. Vi arbetar systematiskt med att hantera och minimera riskerna, och samtidigt ta vara på möjligheter som rätt hanterade kan bidra till god utveckling och lönsamhet.



Vega Park i Haninge, med totalt 500 hyresbostäder, är Sveriges största projekt där flerfamiljshus byggs med trästommar. De första 123 lägenheterna färdigställdes under 2016.



MARKNADSÖVERSIKT

K2A:s geografiska fokus är Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Sveriges befolkning växer kraftigt och även om bostadsbyggandet ökar är bristen på bostäder stor.

Vid utgången av år 2016 hade K2A förvaltningsfastigheter eller pågående/planerade bostadsprojekt på 13 orter, från Lund i söder till Kiruna i norr. Antalet färdigställda lägenheter uppgick till 1 111.

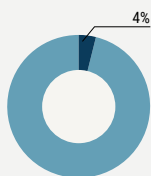
Sveriges befolkning har ökat kraftigt under det senaste decenniet. Under 2016 växte befolkningen, främst till följd av invandring, med drygt 144 000 personer till 9 995 000 personer. Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i de dynamiska storstadsregionerna där de flesta arbetstillfällena skapas. Främst saknas små bostäder med rimliga hyror, det vill säga min-

dre hyresrätter. Det finns en stor efterfrågan på mindre lägenheter, främst från ungdomar, studenter och äldre personer som behöver ett mindre och mer tillgängligt boende. Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät (2016) visar att det råder underskott på bostäder i 240 av landets 290 kommuner.

Kroniska obalanser på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden har dragits med obalanser under lång tid. Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer långt under efterfrågan. Den på senare år accelererande befolkningstillväxten sätter ytterligare press på

Våra viktigaste marknader

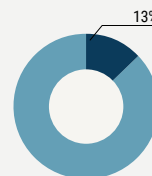


Enköping

Invånare: 43 000
Placering (antal invånare) bland Sveriges kommuner: 59
Arbetslöshet: 5,9 % (Dec 2016)
Största bostadsfastighetsägare: Enköpings Hyresbostäder, Akelius och ENA.

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

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



Gävle

Invånare: 99 000
Placering (antal invånare) bland Sveriges kommuner: 16
Arbetslöshet: 11,3 % (Dec 2016)
Största bostadsfastighetsägare: Gävle kommun, Heimstaden, HSB, Balder och Diös.

Gävle stad har över 71 000 invånare medan Gävle kommun har cirka 99 000 invånare.

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

Högskolan i Gävle har cirka 14 500 studerande.

* Diagrammet visar hur stor andel av K2A:s totala antal bostäder i förvaltning och projekt som återfinns inom respektive kommun.

stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Olika stimulanser har presenterats för att öka nybyggnationen av bostäder och fler åtgärder lär följa.

Under 2016 påbörjades byggnation av cirka 50 150 nya lägenheter i flerbostadhus, en ökning med 38 procent jämfört med föregående år. Ungefär hälften av nybyggnationen hänförs till storstadsområdena.

Ombyggnation gav ett tillskott på ytterligare cirka 3 750 lägenheter under 2016.

Studentbostadsmarknaden

För segmentet studentbostäder uppger branschorganisationen Studentbostadsföretagen att cirka hälften av studieorterna i Sverige lider brist på studentbostäder medan övriga är i någorlunda balans. Det är främst på de större universitets- och högskoleorterna som bristen är stor, i något fall saknas flera tusen bostäder åt studenter. De genomsnittliga kötiderna kan

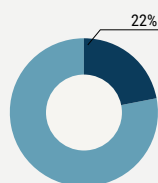
på orter som Stockholm, Lund och Uppsala uppgå till mellan drygt 50 och 99 veckor.

Den totala bristen på studentbostäder i landet uppgår till minst 16 500. Antalet nybyggda studentbostäder har dock ökat under de senaste åren.

Studentbostadsföretagen konstaterar att vägen till en väl fungerande studentbostadsmarknad fortfarande är lång. I branschorganisationens enkät svarar närmare hälften av företagen, 46 procent, att de skulle vilja bygga fler studentbostäder än vad de idag har möjlighet till. Hindret är främst brist på bra mark, höga produktionskostnader och långdragna planprocesser.

K2A söker attraktiva lägen

K2A utvecklar och erbjuder främst studentbostäder och mindre hyresbostäder – två bostadskategorier där det råder närmast kronisk bristsituation på många orter. K2A:s



Haninge

Invånare: 85 000

Placering (antal invånare)

bland Sveriges kommuner: 24

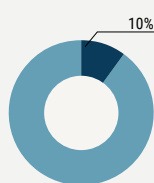
Arbetslöshet: 7,0 % (Dec 2016)

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

Haninge är en förortskommun till Stockholm och ligger i den södra delen av Stockholms län. Centralorten är Handen.

Haninge är en typisk småföretagarkommun där 98 procent av företagen har färre än 5 anställda. De flesta invånare arbetspendlar till en annan kommun, till exempel Stockholm.

I Haninge utbildas studenter från två KTH-skolor: Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad och Skolan för teknik och hälsa.



Kiruna

Invånare: 23 000

Placering (antal invånare)

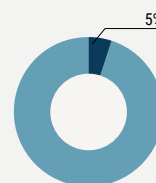
bland Sveriges kommuner: 112

Arbetslöshet: 4,4% (Dec 2016)

Största bostadsfastighetsägare: Kiruna kommun, Norrbottens Läns Landsting och LKAB.

Kiruna är Sveriges till ytan största kommun. Kiruna stad anlades i samband med att gruvindustrin expanderade och utvecklades i området, och gruvbrytning och mineralutvinning är fortfarande den dominerande näringslivet i kommunen. Kiruna är också Sveriges rymdcentrum med bland andra Institutet för rymdfysik (IRF) som är hyresgäst hos K2A.

Luleå tekniska universitet har flera högskoleprogram i Kiruna, bland annat i rymdvetenskap och rymdteknik.



Lund

Invånare: 119 000

Placering (antal invånare)

bland Sveriges kommuner: 12

Arbetslöshet: 5,8% (Dec 2016)

Största bostadsfastighetsägare: Lunds Kommuns Fastigheter, AF Bostäder och Akelius Fastigheter.

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

Lunds universitet har cirka 42 000 studerande.

studentbostäder – som marknadsförs genom dotterbolaget Svenska Studenthus – återfinns i attraktiva lägen på eller i direkt anslutning till campus, det vill säga universitets- och högskoleområdena. Bolagets hyreslägenheter utvecklas, i samverkan med berörda kommuner, på efterfrågade lägen med bra kommunikationer och närhet till city och service.

Samverkan med kommuner

K2A erhåller ofta mark för bostäder genom kommunal markanvisning. K2A har tillsammans med partners etablerat goda kontakter med företrädare för kommuner över hela landet, vilket skapar möjligheter till förtroendefull samverkan för att bygga och erbjuda fler bostäder till kommuninvånarna. Möjligheterna att få fram mark till bostadsändamål varierar dock mycket mellan olika kommuner liksom tiderna för de kommunala planprocesserna.

Starkare konjunktur

Konjunkturen stärks men den politiska osäkerheten i omvärlden är stor och riskerna för bakslag har ökat, konstaterade Riksbanken i februari 2017. Reporäntan behölls oförändrad

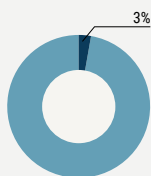
på -0,50 procent då det bedömdes att penningpolitiken behövde vara fortsatta expansiv.

Konjunkturinstitutets (KI) konjunkturbarometer visade i början av 2016 på ett betydligt starkare läge än normalt och för bygg- och anläggningssektorn indikerades ett fortsatt mycket starkt läge.

Konkurrensmässiga fördelar

K2A verkar på konkurrensetsatta marknader, det finns ett antal aktörer som erbjuder liknande produkter. Genom att fokusera på och därmed specialisera sig på moderna klimatsmarta hyresrätter och studentbostäder med hög standard i attraktiva lägen, och erbjuda kundnära förvaltning med hög servicenivå via moderna IT-baserade verktyg, strävar K2A efter att skaffa sig konkurrensmässiga fördelar gentemot andra aktörer.

Våra viktigaste marknader



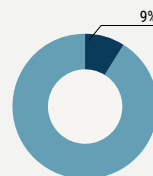
Stockholm

Invånare: 935 000
Placering (antal invånare) bland Sveriges kommuner: 1
Arbetslöshet: 6,1% (Dec 2016)
Största bostadsfastighetsägare: Stockholms kommun, Einar Mattsson AB, Olov Lindgren AB, Ikano Invest och Stockholms Kooperativa bostadsförening.

Stockholm har en stor och snabbt växande befolkning och är Sveriges största kommun.

Näringslivet i Stockholm är starkt inriktat mot kunskapsintensiva tjänster, med en större andel än övriga Sverige i finanssektor, inom utbildning och forskning, i konsultbranschen och olika företagstjänster.

I Stockholm finns förutom Stockholms Universitet ett flertal högskolor, bland annat Handelshögskolan och Kungliga Tekniska Högskolan (KTH).



Sundsvall

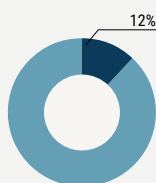
Invånare: 98 000
Placering (antal invånare) bland Sveriges kommuner: 19
Arbetslöshet: 8,0% (Dec 2016)
Största bostadsfastighetsägare: Mitthem, Sundsvalls Bostäder, Din Bostad och Faculta Bostäder.

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

Mittuniversitetet, med campus i bland annat Sundsvall, har totalt cirka 13 500 studenter.

* Diagrammet visar hur stor andel av K2A:s totala antal bostäder i förvaltning och projekt som återfinns inom respektive kommun.

Under 2016 skedde inflyttning i ett stort antal lägenheter, här en nyrenoverad tvåa i Olsbacka, Gävle.



Umeå

Invånare: 123 000

Placering (antal invånare)

bland Sveriges kommuner: 11

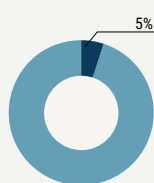
Arbetslöshet: 5,5 % (Dec 2016)

Största bostadsfastighetsägare:

Umeå kommun, Global (Lerstenen), Hyresbostäder i Sverige AB, Akelius och Riksbyggen.

Umeå är norra Sveriges folkrikaste kommun. Umeå har en relativt ung befolkning och medelåldern är flera år yngre än riksgenomsnittet. Umeå har ett diversifierat näringsliv med företag inom bland annat bioteknik, medicin, informationsteknologi, miljö och energi.

Umeå universitet har cirka 31 000 studerande.



Västerås

Invånare: 147 000

Placering (antal invånare)

bland Sveriges kommuner: 6

Arbetslöshet: 8,8 % (Dec 2016)

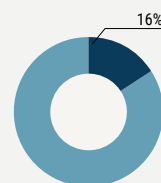
Största bostadsfastighetsägare:

Bostads AB Mimer, Ikano Bostad, Bostjärnan och Aroseken.

Västerås kommun har cirka 145 000 invånare.

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

Mälardalens högskola, med 15 000 studenter, har ett av sina huvudcampus i Västerås.



Örebro

Invånare: 146 000

Placering (antal invånare)

bland Sveriges kommuner: 7

Arbetslöshet: 7,6% (Dec 2016)

Största bostadsfastighetsägare:

Örebro kommun, L E Lundberg, Melin Fastighetsförvaltning, Asplunds Fastigheter och LG Söderberg.

Örebro har ett brett näringsliv med såväl tung industri som högteknologisk forskning och kvalificerad tjänsteproduktion. Under de senaste åren har det, på grund av det centrala läget där E18 och E20 möts, vuxit fram en stor privat tjänstesektor inom transport, logistik och lagerhantering.

Örebro universitet har cirka 15 000 studenter.

FASTIGHETER OCH FÖRVALTNING

K2A utvecklar och bygger ett fastighetsbestånd för långsiktig förvaltning i egen regi. Under 2016 växte förvaltningsportföljen betydligt genom att ett stort antal lägenheter färdigställdes.

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

Uthyrningsbar yta ökade med 90 procent

Den 31 december 2016 hade K2A 1 111 färdigställda lägenheter och 1 203 lägenheter i pågående eller planerad produktion. Därutöver hade K2A markanvisningar motsvarande cirka 400 lägenheter. Förvaltningsfastigheterna var belägna i Haninge, Hässleholm, Partille, Uppsala, Gävle och Kiruna. Det sammanlagda marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 1 428 Mkr.

Den uthyrningsbara ytan uppgick till 41 146 kvm, en ökning med 19 443 kvm sedan föregående årsskifte till följd av att ett stort antal lägenheter färdigställdes under året.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var 98 procent (96).

Hälften i Stockholmsområdet/Mälardalen

Cirka 50 procent av såväl hyresvärde som antalet bostäder i förvaltnings- och projektportföljen finns i Stockholmsområdet och Mälardalen. Största projektet för K2A är Vega Park i Haninge med totalt cirka 500 hyresbostäder som färdigställs i tre etapper.

Egen lokal förvaltning

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

För att rationalisera den administrativa förvaltningen och optimera kundnyttan har K2A

utvecklat modernast möjliga webbplattform för kundtjänst och service åt hyresgästerna. Genom tjänsten 24sju® kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst.

Attraktiva lägen på starka marknader

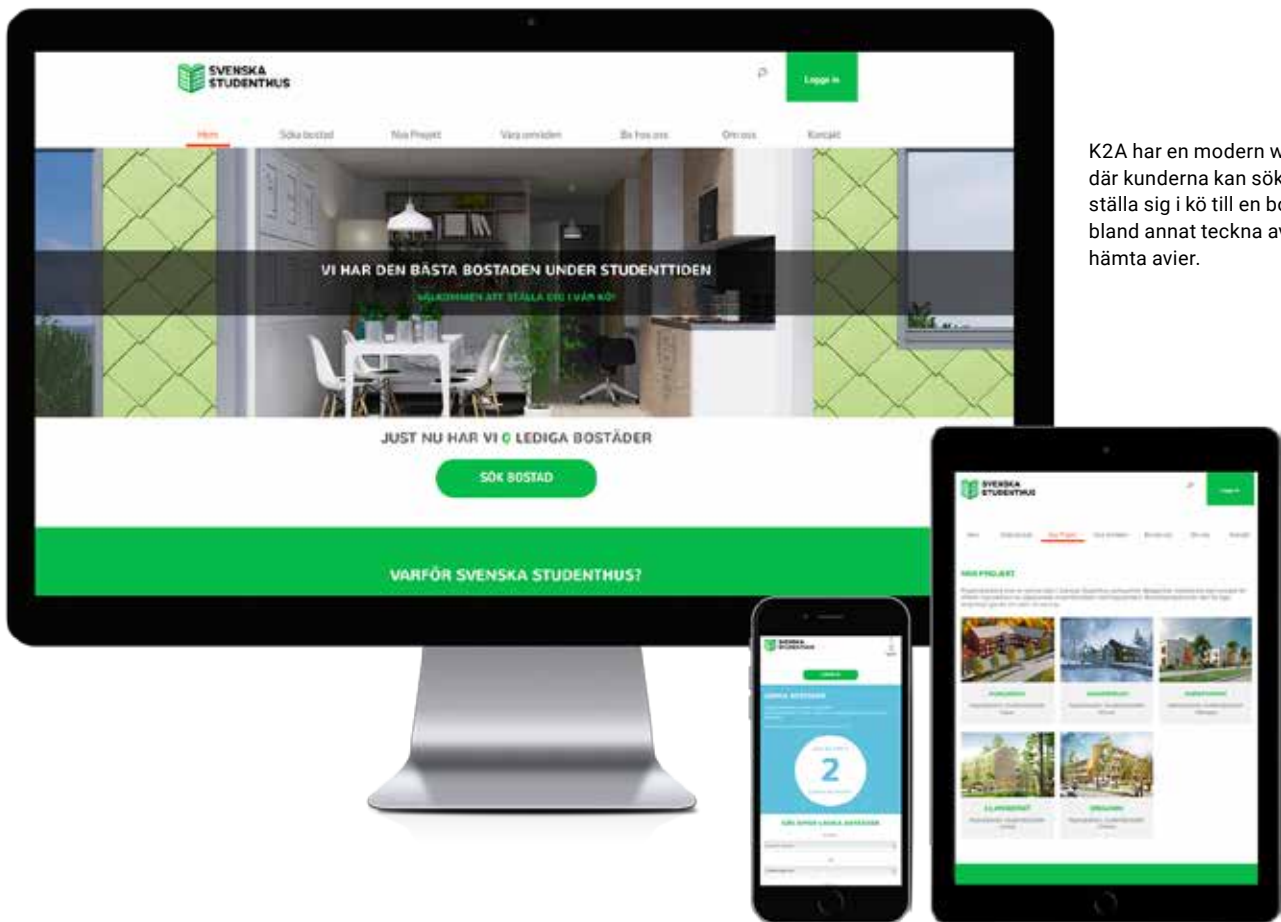
K2A har valt att etablera sig på starka lokala marknader i tillväxtregioner och universitets- och högskoleorter. Där är efterfrågan på hyresbostäder oftast hög oavsett konjunkturläge.

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

Studentbostäder på campus

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

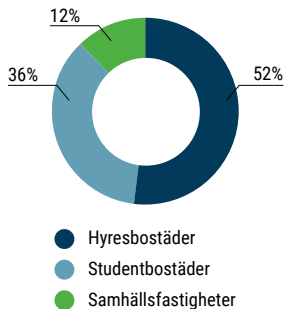
K2A:s hyresbostäder finns i lägen med hög efterfrågan på respektive ort, med bra kommunikationer och närhet till all service. Ofta får K2A möjlighet att medverka när nya attraktiva bostadsområden utvecklas, till exempel i Örebro och Västerås.



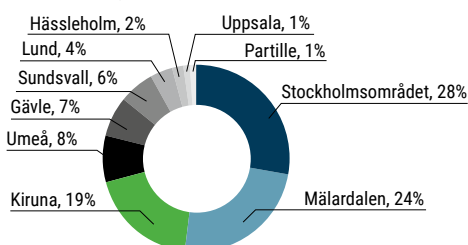
K2A har en modern webbplats där kunderna kan söka och ställa sig i kö till en bostad och bland annat teckna avtal och hämta avier.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP OCH GEOGRAFI

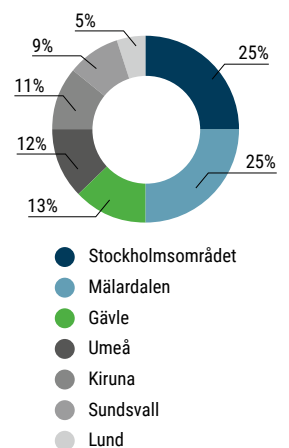
Fördelning per fastighetstyp
- hyresvärde*, %



Geografisk fördelning
- hyresvärde*, %



Geografisk fördelning
- antal bostäder*, %



* Avser bostäder i förvaltning och pågående/planerade projekt.

123

lägenheter färdigställda i Vega Park



VEGA PARK ETAPP 1, HANINGE

Ort: Haninge
Total yta: 5 753 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 123
Byggår: 2016

I stadsdelen Vega i Haninge påbörjade K2A under 2015 nybyggnation av hyresbostäder. Totalt omfattar projektet Vega Park cirka 500 lägenheter, som färdigställs i tre etapper. Första etappen med 123 bostäder färdigställdes under 2016. Efterfrågan har varit hög och samtliga lägenheter hyrdes ut omgående.

I den nya stadsdelen Vega står hållbarhet och närhet till natur och kommunikationer i centrum. K2A:s Vega Park är beläget cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen.

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

8 038

kvm modernt kontor för högteknologisk forskning och utbildning



RYMDCAMPUS, KIRUNA

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

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



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



OLSBACKA, GÄVLE

Ort: Gävle
Fastighet: Olsbacka 50:6
Total yta: 4 833 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 200
Byggår: 1998

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

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

200

nyrenoverade studentbostäder i anslutning till Gävle Högskola



KUNGSBÄCK, GÄVLE

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

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

95

moderna fullfunktionella lägenheter med hög standard



100%

uthyrda fastigheter
för LSS-boende



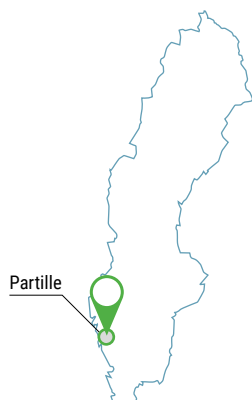
LINDBACKEN, UPPSALA

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

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

572

kvadratmeter modernt
LSS-boende



SÄVEDALEN, PARTILLE

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

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



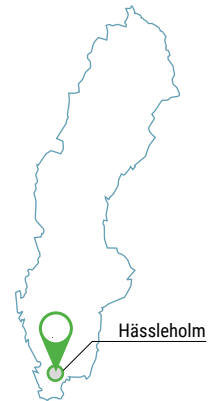
TYRINGE, HÄSSLEHOLM

Ort: Hässleholm
Fastighet: Hantverkaren 5, Möbelfabriken 8, Mästaren 1 och 6.
Total yta: 5 397 kvm
Fastighetstyp: Samhällsfastigheter
Antal bostäder: 44
Byggår: 1988, 1992, 2000

De fyra fastigheterna omfattar sex byggnader som inrymmer 44 lägenheter, gemensamhetsutrymmen, kontor samt personalutrymmen. Fastigheterna hyrs på ett gemensamt avtal av Humana-koncernen.

44

fullt uthyrda lägenheter
i fridfull miljö



PROJEKTUTVECKLING

Bostadsprojekt utgör en betydande del av K2A:s verksamhet. Vid årsskiftet 2016/17 hade bolaget pågående eller planerade projekt på nio orter. K2A har också en fabrik för produktion av standardiserade bostadsenheter i trä till egna bostadsprojekt.

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

Genom att rita och producera lägenheter med trästommar bygger K2A snabbare, mer resurseffektivt och inte minst mer klimat-effektivt än vad som vanligtvis är fallet med byggnader som är uppförda i andra material.

Full kontroll hela vägen

K2A har full kontroll över sina projekt längs hela värdekedjan: från analys av efterfrågan på bostäder till den industriella produktionen av de framtagna typlägenheterna och uppförandet av bostadshusen och slutligen förvaltningen av de färdigställda lägenheterna. Därigenom säkerställs rätt kvalitet och konsekvent genomförande av varje projekt, så kostnadseffektivt som möjligt.

Trä – ett material med ljus framtid

K2A har valt att arbeta med trä som huvudsakligt material i utvecklingen av bostäderna. Det är ett mångsidigt råmaterial med goda egenskaper som passar utmärkt vid bostadsproduktion, bland annat är det lätt och starkt. Det lämpar sig också mycket väl för industriell produktion. Kraven för att bygga i trä är för övrigt desamma som för andra byggmaterial, bland annat när det gäller brandsäkerhet.

En allt viktigare aspekt är förstås träets stora roll i ett byggande för ett långsiktigt hållbart samhälle. Trä binder koldioxid – trä i byggnader utgör alltså ett slags koldioxidlager under hela sin livslängd. Trähusproduktion är också klimateffektivt eftersom energiförbrukningen, och därmed utsläppen av växthusgaser, är betydligt lägre än för andra byggmaterial.

Baslägenheter

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

Student21an[®]

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

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

StudBoLyftet[®]

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

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

PÅGÅENDE
PROJEKT

LILJANSBERGET, UMEÅ

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

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

K2A uppför 277 studentbostäder, fördelade på tre byggnader, samt mötesplatser i form av kafé och uteplatser. De flesta lägenheterna är ettor.

Byggnaderna uppförs genom K2As nyproduktionskoncept för studentbostäder, Student21an. Lägenheterna började produceras i januari 2016 och projektet avslutas i början av 2017.

277

färdigställda
och fullt uthyrd
studentbostäder

PÅGÅENDE
PROJEKTVEGA PARK ETAPP 2,
HANINGE

Ort: Haninge
Total yta: 7 971 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 185
Byggår: 2017

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

Nybyggnationen delas in i flera etapper. Etapp 2 med 185 bostäder påbörjades under 2016 och beräknas avslutas i början av 2018.

De Klimatsmarta lägenheterna har en hög standard, i klass med nybyggda bostadsrätter.

185

klimatsmarta
lägenheter i nya
stadsdelen Vega



72

nyproducerade studentbostäder i anslutning till Kiruna nya centrum



PÅGÅENDE
PROJEKT



JÄGARSKOLAN, KIRUNA

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

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

285

färdigställda studentbostäder i bästa läge vid Örebro universitet



PÅGÅENDE
PROJEKT



OREGANON, ÖREBRO

Ort: Örebro
Fastighet: Oreganon 1
Total yta: 6 071 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 285
Byggår: 2015

I anslutning till Örebro universitet uppför K2A sammanlagt 285 studentbostäder fördelade på tre hus.

Husproduktionen inleddes under hösten 2015 och första inflyttning skedde i början av 2016. Projektet avslutas första kvartalet 2017.

Byggnaderna uppförs med K2As nyproduktionskoncept för studentbostäder, Student21an®.

Lägenheterna har ett mycket attraktivt läge i anslutning till Örebro universitet, med både natur och service inom några hundra meter.

PÅGÅENDE
PROJEKT

KOPIEPENNAN, STOCKHOLM

Ort: Stockholm/Vällingby
Fastighet: Kopiepennan 1
Total yta: 1 092 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder och LSS-boende
Antal bostäder: 52
Byggår: 2016

Projekt Kopiepennan i Stockholm omfattar 52 studentlägenheter fördelade på tre byggnader. Därutöver kommer ett gruppboende att uppföras med 6 lägenheter och tillhörande lokaler för verksamheten.

Kopiepennan är belägen i Vällingby nära tunnelbana och med Vällingby Centrum på cirka 10 minuters gångavstånd. Inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2017.

52

studentlägenheter
nära tunnelbana och
Vällingby Centrum

PÅGÅENDE
PROJEKT

NORRA KAJSTADEN, VÄSTERÅS

Ort: Västerås
Fastighet: Havsmannen
Total yta: 5 008 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 116
Byggår: 2017

K2A har av Västerås kommun erhållit markanvisning för byggnation av hyresbostäder i Norra Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Totalt kommer K2A att uppföra 116 hyreslägenheter i det attraktiva området. Byggstart skedde i slutet av 2016.

116

hyresbostäder i
attraktiva Norra
Kajstaden i Västerås



88

hyresbostäder i Örebro
Örebro mest attraktiva
nybyggnadsområde



PÅGÅENDE
PROJEKT



SÖDRA LADUGÅRDSÄNGEN, ÖREBRO

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

K2A har fått förtroendet av Örebro kommun att utveckla en del av Södra Ladugårdsängen, Örebro mest attraktiva nybyggnadsområde. För K2A:s del handlar det om 88 hyresbostäder. Byggstart i början av 2017.

Hyresbostäderna uppförs cirka 2 kilometer från K2A:s studentbostäder i Oregonan, vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

80

hyresbostäder i "Sveriges närmaste stad"



PÅGÅENDE
PROJEKT



HUSBERG, ENKÖPING

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

K2A uppför 80 hyreslägenheter, med en total yta om 4 448 kvadrater, i Husberg i Enköping. Dessutom kommer en förskola, med en yta om 1 050 kvadrater, att uppföras inom området Bredsandsskogen. Det var byggstart för bostäderna under hösten 2016.

PLANERADE
PROJEKT



VEGA PARK ETAPP 3, HANINGE

Ort: Haninge
Total yta: 8 132 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 190
Byggår: 2016

I den nya stadsdelen Vega i Haninge kommun uppför K2A cirka 500 hyresbostäder. K2A fokuserar på mindre lägenheter i området.

Nybyggnationen delas in i flera etapper. Etapp 3 med 190 bostäder påbörjas under 2017 och beräknas avslutas första halvåret 2019.

Lägenheterna har en hög standard på utrustning och material i klass med nybyggda bostadsrätter.

190

välutrustade hyresbostäder nära ny pendeltågsstation



PLANERADE
PROJEKT



NYA KIRUNA, KIRUNA

Ort: Kiruna
Total yta: 7 302 kvm
Fastighetstyp: Hyresbostäder
Antal bostäder: 165
Byggår: 2017

K2A har av Kiruna kommun utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum. Kvarteret kommer förutom 165 hyreslägenheter att inrymma ett gruppböende och en förskola. Byggstart beräknas till 2017.

165

hyresbostäder i Kiruna nya centrum



200

klimateffektiva studentbostäder på gångavstånd från Mittuniversitetet.



PLANERADE
PROJEKT



ÅKROKEN, SUNDSVALL

Ort: Sundsvall
Fastighet: Åkroken 1
Total yta: 4 375 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 200
Byggår: 2018

K2A har förvärvat del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. Planarbete har inletts med syftet att möjliggöra uppförandet av cirka 200 studentlägenheter i det attraktiva läget vid Storgatan och Selångersån, på gångavstånd från universitetet.

121

välplanerade studentbostäder i nära anslutning till Lunds Tekniska Högskola



PLANERADE
PROJEKT



BRUNNSHÖG, LUND

Ort: Lund
Fastighet: Parasollet 1
Total yta: 2 586 kvm
Fastighetstyp: Studentbostäder
Antal bostäder: 121
Byggår: 2017

K2A kommer att uppföra 121 studentbostäder i den nya stadsdelen Brunnsög i Lund, i nära anslutning till Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS MAX VI. Byggstart beräknas till andra kvartalet 2017.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 2016-12-31

Fastighetsbeteckning/ Benämning ¹	Kommun	Kategori ²	Bygstart, kvartal, år	Färdigställt, kvartal, år	Uthyrbar yta				Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
					Kontor/ Utbildning/ Vård, kvm	Bostäder, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm		
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER										
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa			7 523		515	8 038	0	12,4
Olsbacka 50:6	Gävle	St				4 833		4 833	200	8,8
Kungsbäck 2:21	Gävle	St				2 023		2 023	95	4,5
Vaksala-Lunda 28:2	Uppsala	Sa			420			420	5	1,4
Vaksala-Lunda 29:1	Uppsala	Sa			420			420	5	1,2
Ugglum 14:217	Partille	Sa			572			572	6	1,5
Hantverkaren 5	Hässleholm	Sa			3 217			3 217	28	1,8
Möbelfabriken 8	Hässleholm	Sa			850			850	6	0,5
Mästaren 1	Hässleholm	Sa			281			281	0	0,2
Mästaren 6	Hässleholm	Sa			1 049			1 049	9	0,6
Vega Park, Etapp 1	Haninge	H				5 753		5 753	123	13,3
SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER					14 332	12 610	515	27 457	477³	46,0
PÅGÅENDE PROJEKT										
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	3,2015	1,2017		1 534		1 534	72	3,9
Roten 1	Umeå	St	3,2015	1,2017		5 964	120	6 084	277	15,3
Oreganon 1	Örebro	St	2,2015	1,2017		6 071		6 071	285	15,4
Kopiepenan 1	Stockholm	St	1,2016	2,2017		1 092		1 092	52	3,1
Kopiepenan 1	Stockholm	Sa	1,2016	2,2017	440			440	6	0,8
Vega Park, Etapp 2	Haninge	H	2,2016	1,2018		7 751	220	7 971	185	17,9
Gånsta 2:3	Enköping	H	3,2016	1,2019		4 448		4 448	80	9,6
Glidplanet 5	Örebro	H	1,2017	1,2018		3 845		3 845	88	9,1
Havsmannen	Västerås	H	4,2016	3,2018		5 008		5 008	116	11,6
SUMMA PÅGÅENDE PROJEKT					440	35 713	340	36 493	1 161	87,0
PLANERADE PROJEKT										
Vega Park, Etapp 3	Haninge	H	4,2017	2,2019		8 132		8 132	190	18,3
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	4,2017	4,2018	1 050			1 050		2,1
Åkroken 1	Sundsvall	St	4,2017	1,2019		4 260	115	5 375	200	11,5
Parasollet 1	Lund	St	2,2017	2,2018		2 586		2 586	121	7,3
Nya Kiruna	Kiruna	H	4,2017	4,2019		7 302	1 535	8 838	165	19,9
SUMMA PLANERADE PROJEKT					1 050	22 280	1 650	24 981	676	59,0
TOTALT					15 822	70 603	2 505	88 931	2 314	191,8

1) Med Pågående projekt avses ett nybyggnadsprojekt där detaljplan vunnit laga kraft samt mark- och/eller bygglov beviljats. Med Planerade projekt avses nybyggnadsprojekt där markanvisning erhållits eller avtal om förvärv tecknats.

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

3) Det finns dessutom 634 färdigställda/förvaltade lägenheter under kategorin Pågående projekt.




 Intervjun

SUSANNE RUDENSTAM

”Ökat träbyggande politiskt drömscenario”

- För politikerna är ökat träbyggande ett verkligt drömscenario. Bra bostäder kan byggas snabbt, det skapas nya arbetstillfällen baserade på svensk skog och inte minst bidrar det till att lösa klimatfrågan.

Det konstaterar Susanne Rudenstam på Sveriges Träbyggnadskansli, som är ett samarbete mellan Svenskt Trä (som ingår i Skogsindustrierna) och Trä- och Möbelföretagen, och som verkar för att moderna träbyggnader ska användas i högre utsträckning i Sverige.

- Klimatfrågan är en stark drivkraft och för att uppnå Sveriges klimatmål 2050 måste vi titta på byggsektorns produktionsmetoder. Globalt står byggsektorn idag för cirka 40 procent av utsläppen av växthusgaser, konstaterar Susanne Rudenstam.

Om vi använde modern träbyggnadsteknik istället för traditionella byggmetoder i betong och stål, som dominerar idag, skulle koldioxidutsläppen från byggprocessen halveras.

- Det finns idag djupa och breda kunskaper om att bygga i trä, och metoderna är beprövade. Men flaskhalsen är kunskapsspridning, säger Susanne Rudenstam.

- Byggindustrin har till stora delar byggt upp sina processer kring betong och stål, och det krävs tid och kapital för att ställa om till produktionsmetoder baserade på trä. Det här är alltså egentligen inte en materialfråga utan en systemfråga.

Modern träbyggnadsteknik är i grunden en industriell verksamhet där bostäderna byggs i en kontrollerad miljö i en fabrik. Därigenom säkras kvaliteten och spillet blir minimalt. Produktivitet och energieffektivitet blir också hög genom att man kan standardisera produkten och systematisera byggnadsprocessen.

De närmaste åren kommer den industriella kapaciteten för att bygga i trä att öka kraftigt i Sverige genom att flera nya, moderna fabriker färdigställs.

- Jag tycker man kan säga att träbyggnad fick ett verkligt genombrott i Sverige under 2016 och vi kommer att se ytterligare utveckling de kommande åren, menar Susanne Rudenstam.

- Flera kommuner har tagit fram träbyggnadsstrategier, till exempel Växjö, Skellefteå och Falun, och ytterligare kommuner är på gång. Allt fler inser att klimatsmart byggande i trä är ett mycket starkt bidrag till en hållbar utveckling och vill sprida kunskap om och stimulera till ett ökat lokalt modernt träbyggande.

- När dessutom behovet av nya bostäder är mycket stort är det klart att det är intressant om man genom modern industriell träbyggnadsteknik kan korta byggtiderna med uppemot 70 procent, avslutar Susanne Rudenstam.

K2A BYGGER OCH FÖRVALTAR FÖR LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Med modern industriell träbyggnadsteknik skapar K2A bostäder för ett långsiktigt hållbart samhälle. K2A har från början valt att utveckla bostäderna för att byggas i trä – för rationell produktion och klimatsmart boende.

I begynnelsen var trä. För ett land så rikt på skog som Sverige har trä alltid använts för att bygga – från enkla hyddor till ståtliga slott.

Sedermera kom andra material, som betong och stål, att ta över och dominera byggandet av flerfamiljshus, delvis till följd av brandregler och hårda restriktioner. När det på 1990-talet åter blev tillåtet att bygga högre hus i trä – för småhus har trä alltid varit förstahandsvalet – började materialet att hitta tillbaka till arkitekternas bord. Efter hand har allt mer erfarenhet ackumulerats och allt fler seriösa aktörer visat intresse. Idag har det moderna träbyggandet av flervåningshus en marknadsandel på cirka tio procent i Sverige, och andelen växer successivt.

Träbyggandet starkt framåt

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

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

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

K2A har valt väg

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

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

VÅRT HÅLLBARHETSARBETE



Materialval/Klimatsmarta val

K2A bygger lägenheterna med trästommar och gör även i övrigt klimatsmarta materialval i samband med ny- och ombyggnation. Bolaget prioriterar utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är lätta att återvinna.



Energi

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



Avfallshantering

K2A skapar förutsättningar för effektiv återvinning och sopsortering vid samtliga fastigheter. Vid nybyggnationer uppförs särskilda utrymmen för praktisk och effektivast möjliga avfallshantering. Miljöfarligt avfall hanteras på ett säkert sätt.



Miljöpolicy K2A

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

K2A strävar efter att:

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

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

K2A är ett företag i snabb utveckling och organisationen har successivt växt och förstärkts med medarbetare inom olika områden, från ekonomi till fastighetsskötsel.

K2A:s organisation, med totalt 49 heltidsanställda medarbetare, sätter kunderna och affären i centrum, och har korta beslutsvägar för att underlätta affärsprocessen. Kundfokus, nytänkande och långsiktighet ska prägla företagets verksamhet.

Affärsutveckling och Förvaltning utgör de primära funktionerna. Samarbeten och partnerskap bidrar till att utveckla och stärka bolagets affär. K2A har valt en affärsmodell där anställda i företaget och externa kvalificerade partners, ofta med starka incitament, samverkar i utvecklingen av bolaget.

Affärsutveckling

Projektutveckling och transaktioner, inom funktionen Affärsutveckling, är väsentliga inslag i K2A:s verksamhet. Potentiella affärer utvärderas kontinuerligt avseende såväl

förvaltningsfastigheter som mark med projektutvecklingsmöjligheter. Bolaget bedriver även kvalificerad produktutveckling för att utveckla yteffektiva lägenhetsenheter som lämpar sig för rationell industriell produktion.

Det praktiska genomförandet av bolagets projekt utförs i delfunktionen Ny-, till- och ombyggnation. Projektledning utförs antingen internt eller externt genom upphandling.

Förvaltning

Den löpande förvaltningen av bolagets fastigheter bedrivs inom funktionen Förvaltning. Arbetet utgår från övertygelsen att en väl fungerande fastighetsförvaltning kräver lokal närvaro. För att få underlag för en ekonomiskt effektiv förvaltning strävar K2A efter en förvaltningsvolym om 800-1 000 lägenheter på de orter där bolaget är verksamt.

VÅRA KÄRNVÄRDEN

1. Kundfokus

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

2. Nytänkande

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

3. Långsiktighet

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

Varje medarbetare är viktig för K2A:s fortsatta utveckling – inte minst när bolaget befinner sig i en fas av stark tillväxt och expansion. För att alla ska sträva åt samma håll har K2A ett antal värdeord som uttrycker och tydliggör grunden i den gemensamma företagskulturen.

Koncerngemensamma funktioner

Utöver Affärsutveckling och Förvaltning finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans och Kommunikation/IT, för bland annat frågor rörande finansiering, ekonomistyrning, resultatuppföljning och kommunikation till interna och externa intressenter.

Våra kärnvärden

K2A utvecklas snabbt och organisation och verksamhet växer kraftigt. Varje medarbetare är viktig för företagets utveckling och för att alla ska sträva åt samma håll har K2A formulerat några tydliga kärnvärden: Kundfokus, Nyttänkande och Långsiktighet.

För K2A är kunden självklart i fokus, från början i värdekedjan, där kundens behov utgör grunden för utvecklingen av K2A:s boendekoncept, till den kundnära förvaltningen av de färdigställda lägenheterna. Genom kundundersökningar får K2A en bra bild av hur bolaget uppfyller kundernas behov och förväntningar.

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

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

Rekrytering

När K2A rekryterar medarbetare läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter. Den blivande medarbetaren ska känna sig hemma i K2A:s miljö och företagskultur.

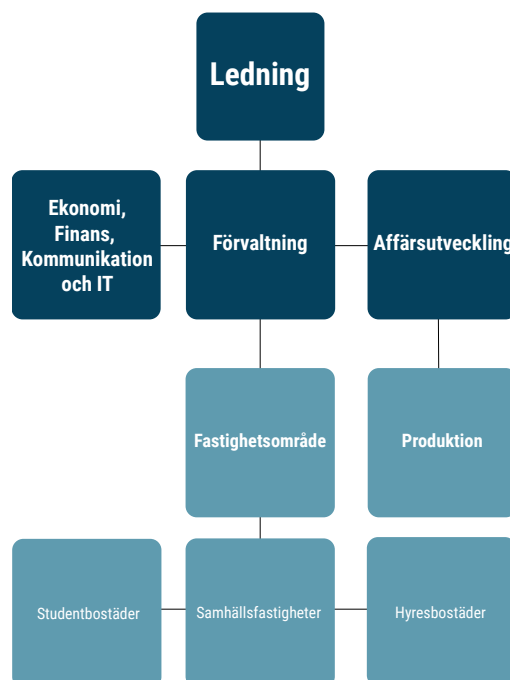
K2A är ett i grunden snabbfotat entreprenöriellt bolag som präglas av högt tempo och snabba beslutsprocesser. Att rekrytera rätt personer till denna miljö är en förutsättning för att företaget ska fortsätta utvecklas framgångsrikt.

Kompetensutveckling

Utvecklingen går snabbt inom olika områden och för K2A är det av största vikt att medarbetarnas kompetens motsvarar arbetets krav och

utmaningar på marknaden. Medarbetarsamtal genomförs varje år för uppföljning av satta mål och för att stödja den personliga utvecklingen. Att planera för kompetensutveckling ingår som en naturlig del i samtalet.

ORGANISATIONSSTRUKTUR



ANTAL HELTIDSANSTÄLLDA



K2A har 49 heltidsanställda varav 9 tjänstemän. 6 av de anställda är kvinnor.

- Tjänstemän
- Övriga heltidsanställda

MARKNADSVÄRDERING

K2A värderar samtliga fastigheter till verkligt värde vid varje kvartalsslut, genom intern värdering i dialog med extern fastighetsvärderare (kvartal 1 och 3) eller extern värdering (kvartal 2 och 4).

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Bostäder

Diskonteringsränta, 6,5%
Direktavkastningskrav (restvärde), 4,5%

Samhällsfastigheter

Diskonteringsränta, 7,8%
Direktavkastningskrav (restvärde), 6,1%

Värdet på K2A:s fastighetsbestånd uppgick den 31 december 2016 till 1 428 Mkr. Fastighetersnas värde ökade med 631 Mkr genom investeringar om 542 Mkr och värdeförändringar om 89 Mkr. Värdering, som sker enligt bolagets värderingspolicy, har genomförts med extern fastighetsvärderare.

Värderingsmetod

Verkligt värde har fastställs 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. För bostäder är kalkylperioden 15 år och för övriga fastighetskategorier 10 år. 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. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

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 ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförande priser för likartade byggrätter.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsobjekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för 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 ny- eller tillbyggnadsprojekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsfastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet nästan färdigställts och är nästan helt uthyrt, förutsatt ett extern värdering genomförts.

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. En besiktning görs årligen av externa fastighetsvärderare. Fördjupad besiktning genomförs vart tredje år. Fastigheterna värderas i enlighet med SFI/IPD:S värderingshandledning.

K2A:s Jägarskolan inrymmer 72 klimatsmarta studentlägenheter i anslutning till Kiruna nya centrum. Jägarskolan är en av de första nybyggnationerna när delar av Kiruna flyttas till följd av LKAB:s expansion



FINANSIERING

K2A har en omfattande projektverksamhet vilket kräver god tillgång till kapital. Kostnader för finansiering och hantering av finansiell risk är därför av väsentlig betydelse för bolaget.

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

Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 25 procent och räntetäckningsgraden långsiktigt ej understiga 1,75 ggr.

Kapitalstruktur

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick den 31 december 2016 till 1 550,6 Mkr (904,8), som finansieras genom eget kapital om 577,7 Mkr, uppskjuten skatteskuld om 70,0 Mkr, räntebärande skulder om 835,6 Mkr och övriga skulder om 67,3 Mkr.

Soliditeten uppgick vid årets slut till 37,3 procent (43,1) och räntetäckningsgraden till 2,3 ggr (1,6).

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

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick den 31 december 2016 till 835,6 Mkr (418,2). Den

genomsnittliga räntebindningstiden var 7 månader (10) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 39 månader (30). Den genomsnittliga räntan var 2,08 procent (2,70).

Likviditet

K2A:s likvida medel uppgick vid årets slut till 104,4 Mkr (96,4). Bolagets tillgängliga likviditet för pågående projekt uppgick till 736,4 Mkr, varav 104,4 Mkr i form av bankinlåning och 632,0 Mkr i outnyttjade byggkreditiv.

Derivat

Räntederivatet löstes under det fjärde kvartalet 2016.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 577,7 Mkr (389,7), en ökning med 188 Mkr jämfört med föregående år. Årets totalresultat och emissioner tillförde 80,2 Mkr respektive 140,9 Mkr.

Uppskjuten skatt

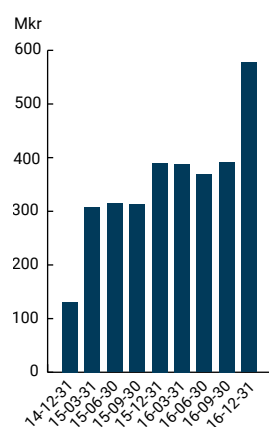
Årets resultat har belastats med -13,4 Mkr (-29,9) avseende uppskjuten skatt. Aktuell skatt uppgick till -5,5 Mkr (-0,1).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2016-12-31

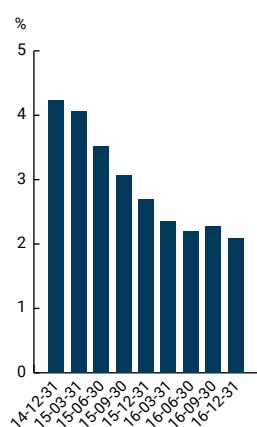
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig	225	2,57			
2018	30	2,25	203	128	75
2019	-	-	174	127	48
2021	188	1,51	392	188	204
2022	-	-	170	-	170
2023	-	-	244	-	244
Senare	-	-	359	-	359
TOTALT	442	2,10	1 542	442	1 100
Byggkreditiv (Projektfinansiering)	393	2,06	1 025	393	632
RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2016-12-31	836	2,08		836	

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

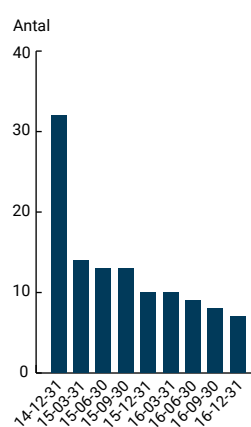
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, antal månader



MÖJLIGHETER OCH RISKER

All affärsverksamhet rymmer både risker och möjligheter som kan påverka ett bolags verksamhet, finansiella ställning och resultat. K2A arbetar systematiskt med att hantera och minimera riskerna och samtidigt ta vara på möjligheter som rätt hanterade kan bidra till god utveckling och lönsamhet.

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

Riskarbetet inom K2A styrs på övergripande nivå av styrelsen och på operativ nivå av VD och övriga i koncernledningen. Det löpande arbetet med riskhantering sker strukturerat

genom bland annat noggranna analyser inför affärs- och projektbeslut, löpande riskinventering och finansiella säkringsaktiviteter.

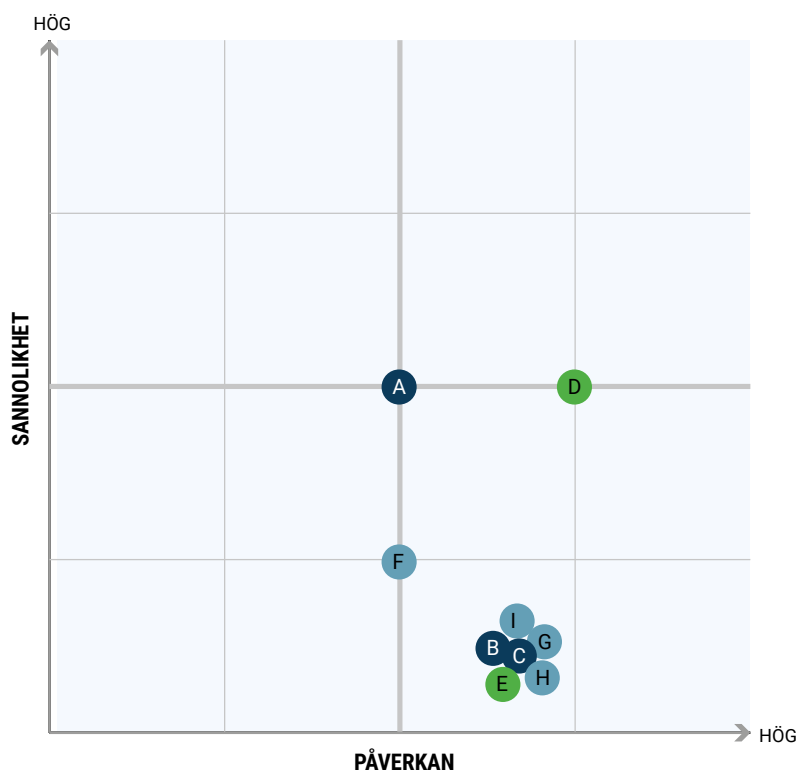
För K2A kan de väsentligaste riskerna – och möjligheterna – hänföras till tre områden:

- Verksamhet
- Omvärld
- Finansiering

ÖVERSIKT RISKANALYS

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

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



VERKSAMHET

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

OMVÄRLD

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

FINANSIERING

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
RÄNTOR	Räntekostnader är en betydande kostnadspost för K2A och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt K2A:s räntebindningsstrategi.	Som en del av riskspridningen använder sig bolaget av fasträntelån och räntederivat. Därigenom kan K2A också på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens räntebindningstid.
KREDIT	Kreditrisk är risken att K2A:s hyresgäster inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknandet av ränteswapavtal samt vid erhållandet av lång- och kortsiktiga kreditavtal.	K2A genomför sedvanliga kreditprövningar innan nytt hyresavtal tecknas.
FINANSIERING	Finansieringsrisk innebär risken för att finansiering inte kan erhållas, eller att kostnaden för att förnya lån blir hög.	K2A för kontinuerligt diskussioner och samarbetar med banker och kreditinstitut i syfte att säkerställa den långsiktiga finansieringen och bolagets kapitalbehov. K2A:s finansiella mål och riskbegränsningar, som bland annat anger att soliditeten långsiktigt ej ska understiga 25 procent och räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,75 ggr, utgör en viktig grund i arbetet.
LIKVIDITET	K2A måste ha tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, främst personalkostnader och driftskostnader såsom el, renhållning, vatten, värme, avtalade ombyggnads- och underhållsutgifter samt investeringar och ränta på skulder.	K2A har en god kontroll över likvida medel och därtill hög soliditet och väl utvecklade bankrelationer vilket skapar goda förutsättningar för finansiering av pågående och framtida investeringar. K2A startar inga nya bostadsprojekt innan finansieringen säkerställts.

KÄNSLIGHETSANALYS

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

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR
Hyresvärde	+/-5%	+/- 9
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 22

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

K2A har, förutom förvaltningsfastigheter, en omfattande portfölj med pågående och planerade bostadsprojekt som successivt kommer att övergå i förvaltning. I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga har en resultaträkning upprättats som avspeglar intjäningsförmågan på årsbasis.

Den framtida intjäningsförmågan bedöms på förvaltningsresultatnivå utifrån befintliga förvaltningsfastigheter vid periodens utgång samt efter färdigställande av pågående och planerade projekt.

Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsfastigheter samt intjäningsförmågan hos dess pågående och planerade projekt efter att dessa färdigställts och inflyttning skett.

Hypotetisk situation

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

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning för kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer i takt med att pågående och planerade projekt färdigställs. Intäkter och kostnader baseras på kända nivåer per 31 december 2016.

Då intjäningsförmågan och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan det verkliga förvaltningsresultatet komma att avvika från vad som redogörs för i intjäningsförmågan.

K2A redovisar intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsredovisningar.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER	PÅGÅENDE PROJEKT	PLANERADE PROJEKT	KONCERN GEMENSAMT	SUMMA
Hyresvärde	46	87	59		192
Vakans	-1	-2	-1		-4
Hyresintäkter	45	85	58		188
Summa fastighetskostnader	-11	-16	-10		-36
Driftsöverskott	35	69	48		152
Central administration ¹				-10	-17
Finansnetto				-52	-52
Förvaltningsresultat					83
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	8	5		15
Tillkommande investeringar	-	696	878		1 574
Tillkommande räntebärande skulder	-	632	772		1 404

1) Central administration inkluderar, utöver 10 Mkr avseende koncerngemensamma kostnader, 7 Mkr i kostnader som är fördelade på respektive fastighetsportfölj.

AKTIEN OCH ÄGARNA

K2A:s preferensaktie, K2A PREF, handlas på Nasdaq First North Premier sedan den 2 april 2015. Antalet utestående preferensaktier uppgår till 1 100 000. Den 31 december 2016 var antalet preferensaktieägare cirka 2 200*.

Utöver preferensaktierna finns i K2A 2 321 440 stamaktier av serie A. Dessa aktier, som inte är noterade, ägs av fem personer, varav tre är grundarna Olle Knaust, Johan Knaust och Christer Andersson.

Varje preferensaktie berättigar till en (1) röst, medan en stamaktie av serie A berättigar till tio (10) röster.

Preferensaktiens utveckling

Senast betalt för K2A PREF årets sista handelsdag den 30 december 2016 var 260,00 kr, motsvarande ett samlat värde på samtliga utestående preferensaktier om 286 Mkr.

Handel och omsättning

Under året omsattes totalt 401 288 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 50 procent på årsbasis.

Utdelning

Enligt K2A:s bolagsordning ska preferensaktierna ha företrädesrätt till utdelning, som ska uppgå till 20,00 kr per preferensaktie och år, under förutsättning att årsstämman fattar beslut om utdelning.

För räkenskapsåret 2016 föreslår styrelsen att årsstämman fattar beslut om utdelning med 20,00 kr per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 7,7 procent, räknat på aktiekursen den 30 december 2016.

Information till aktiemarknaden

K2A:s styrelse har antagit en informationspolicy som syftar till att säkerställa god kvalitet på såväl intern som extern information samt att lagar, regler och avtal följs.

K2A ska lämna korrekt, relevant och tillförlitlig information samtidigt till samtliga intressenter. Bolaget tillämpar en tyst period om 30 kalenderdagar före publicering av delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Under den tysta perioden kommenteras inte bolagets ekonomiska utveckling.

Certified Adviser

Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att bolaget följer handelsplatsens regelverk. Avanza Bank är Certified Adviser för K2A.

*Synliga ägare av förvaltar- och direktregistrerade preferensaktier enligt Euroclear Sweden AB. Det faktiska antalet preferensaktieägare är större.

K2A PREF KURSUTVECKLING OCH OMSATTA AKTIER 2 APRIL-31 DECEMBER 2016



HANDELN MED K2A PREF PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER

	JAN-DEC 2016	JAN-DEC 2015
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	1 586	4 363
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,4	1,2

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2016-12-31

	STAMAKTIER A	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER*	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER*
Olle Knaust*	643 200	9 554	19,1	26,5
Christer Andersson*	643 200	4 000	18,9	26,5
Johan Knaust*	643 200	1 000	18,8	26,5
Claes-Henrik Julander*	290 240	5 550	8,6	12,0
Ludwig Holmgren	101 600	0	3,0	4,2
Övriga	0	1 079 896	31,6	4,4
	2 321 440	1 100 000	100,0	100,0

* Via bolag.

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2016-12-31

	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER*	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER*
Avanza Pension	150 531	4,4	0,6
Danske Invest	74 000	2,2	0,3
Mats Andersson	59 000	1,7	0,2
Allba Holding	44 150	1,3	0,2
Crafoordska Stiftelsen	37 000	1,1	0,2
Karl Bjerkes Stipendiefond	29 970	0,9	0,1
Nordnet Pensionsförsäkring	27 056	0,8	0,1
Danica Pension	26 966	0,8	0,1
LMK Forward	20 200	0,6	0,1
Banque Internationale A Lux	19 615	0,6	0,1
Övriga	611 512	17,9	2,5
	1 100 000	32,3	4,5

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

STANDARDISERING FÖR OPTIMALT RESURSNYTTJANDE

K2A äger en modern produktionsanläggning för tillverkning av lägenhetsenheter i trä, Grännäs Trähus. Här produceras standardiserade bostadsprodukter för optimalt resursutnyttjande.



2015 förvärvades Grännäs Trähus av K2A, som därigenom skaffade sig egen produktionskapacitet i en stark expansionsfas för bolaget.

Lång erfarenhet av husproduktion

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

Effektiv produktion genom standardisering

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

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

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

Flera leverantörer av kvalitetsenheter

K2A har flera kvalitetsleverantörer av lägenhetsenheter till sina bostadsprojekt, varav Grännäs är en. Grännäs fokus är produktion och leverans av K2A:s studentbostäder, den av K2A utvecklade Student21an® – ett koncept för nyproduktion av välplanerade, yteffektiva studentlägenheter.

Full kontroll hela vägen

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



SVENSKA STUDENTHUS VILL ERBJUDA BÄSTA BOSTADEN UNDER STUDENTTIDEN

K2A:s studentbostäder marknadsförs via dotterbolaget Svenska Studenthus. Grundidén bakom studentbostäderna är att studenterna ska bo bra, kunna koncentrera sig på studierna och ha nära till föreläsningarna.

Det är genom varumärket och dotterbolaget Svenska Studenthus som studenter från Lund i söder till Kiruna i norr kommer att möta K2A. Samtliga bolagets studentbostäder hyrs ut via Svenska Studenthus.

Stor del av K2A:s verksamhet

En stor del av K2A:s förvaltnings- och projektportfölj utgörs av studentbostäder. Vid årsskiftet hade K2A/Svenska Studenthus sammanlagt 1 302 studentlägenheter i förvaltning och projekt. Under det senaste året har universitetsorter som Lund och Sundsvall lagts till K2A:s karta.

Erbjuder vad studenterna efterfrågar

Lägenheterna har ritats och utformats efter studenternas önskemål, med välplanerad yta och utrustning och inredning av hög kvalitet. Genom rationellt utnyttjande av hela ytan har det gått att få plats med utrustning som man normalt bara finner i lite större lägenheter, till exempel fullhög kyl/frys och kombinerad tvätt- och torkmaskin.

Svenska Studenthus vet att närhet till stu-

dielokalerna vid universitet eller högskola är mycket viktigt för en student. Bolaget strävar därför efter att bygga studentbostäderna på eller i direkt anslutning till campus. En aktuell kundundersökning bekräftar också att detta uppskattas och rankas högt bland studenter som flyttat in i Svenska Studenthus lägenheter.

Modern webbplattform

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

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



Målet:

Bästa bostaden för studenter!

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB. Org. nr 556943-7600

Styrelsen och verkställande direktören för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) (K2A) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2016.

VERKSAMHETEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under årets första kvartal förvärvades del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. K2A planerar att uppföra cirka 200 studentlägenheter i det attraktiva läget. I mars avyttrades 25 procent av aktierna i dotterbolaget Svenska Studenthus AB, då köparen utnyttjade en option om att förvärva aktierna. I april förvärvades resterande 30 procent av Kolartorp Holding AB varefter K2A äger 100 procent av bolaget. Under tredje kvartalet erhöll K2A markanvisningar för att uppföra hyres- och/eller studentbostäder Lund, Växjö och Karlstad, sammantaget cirka 400 lägenheter. Byggnationerna blir de första för K2A på dessa orter. Den 30 september beslutade styrelsen om en riktad nyemission av 400 000 preferensaktier. Genom nyemissionen tillfördes K2A cirka 108 Mkr före emissionskostnader. Efter emissionen uppgår antalet utestående preferensaktier till 1 100 000.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

K2A:s verksamhet kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. K2A arbetar systematiskt för att hantera och minimera riskerna. För K2A kan de väsentligaste riskerna hänföras till tre områden: Verksamhet, Omvärld och Finansiering.

Verksamhet

Nyproduktion av bostäder

Varje enskilt projekt påverkas av tillgång till nödvän-

dig kompetens inom bygg, projektering och arkitektur, upphandling av entreprenader, marktillgång etc. K2A har ett väl utvecklat nätverk för tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion och förvaltning. K2A arbetar strukturerat med att tillföra ny mark i attraktiva lägen, bland annat genom aktiv bearbetning av kommuner, campusägare och andra fastighetsägare.

Hyresintäkter

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

Drifts- och underhållskostnader

Kostnader som är taxebundna, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme, utgör de huvudsakliga driftskostnaderna. K2A:s fastighetsbestånd består till övervägande delen av nyare fastigheter. Övriga fastigheter är väl underhållna. K2A arbetar kontinuerligt med att minska driftskostnader genom bland annat effektiva energinvesteringar. För K2A:s bostadsprojekt är energi-effektivitet i fokus.

Omvärld

Fastigheternas marknadsvärde

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

Skatter

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

Finansiering

Räntor

Räntekostnader för skulder är en betydande kostnadspost för K2A och förändringar i räntenivåer har betydande

påverkan på resultat och kassaflöde. Som en del av risk-spridningen kan K2A använda räntederivat, därigenom kan bolaget också på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens räntebindningstid.

Kredit

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

Finansiering

Finansieringsrisk innebär risken för att finansiering inte kan erhållas, eller att kostnaden för att förnya lån blir för hög. K2A för kontinuerligt diskussioner och samarbetar med banker och kreditinstitut i syfte att säkerställa den långsiktiga finansieringen och bolagets kapitalbehov.

Likviditet

K2A måste ha tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, främst personal- och driftskostnader, samt betala investeringar och ränta på skulder. K2A har en god kontroll över likvida medel och därtill hög soliditet och väl utvecklade bankrelationer vilket skapar goda förutsättningar för finansiering av pågående och framtida investeringar.

RESULTAT

Koncernens omsättning uppgick till 49 279 tkr (22 794 tkr) med ett totalresultat före skatt om 99 086 tkr (137 793 tkr), varav realiserade värdeförändringar på fastigheter 88 944 tkr (134 841 tkr). Förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick till 10 142 tkr (2 878 tkr). Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under de närmaste åren kommer flertalet av pågående och planerade bostadsprojekt att slutföras och övergå i förvaltning. Moderbolagets omsättning uppgick till 8 716 tkr (6 212 tkr) med ett resultat före skatt om 74 480 tkr (3 012 tkr).

INVESTERINGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 543 314 tkr (306 909 tkr) Koncernen har även investerat 298 tkr (1 424) i immateriella anläggningstillgångar. Moderbolagets nettoinvesteringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 332 tkr (344 tkr) och i immateriella och finansiella anläggningstillgångar till 299 tkr (1 277 tkr), tillsammans 631 tkr (1 621 tkr).

FASTIGHETSBESTÅNDET

K2A:s fastighetsbestånd är indelat i tre segment, förvaltningsfastigheter, pågående projekt samt planerade projekt.

Förvaltningsfastigheter (se även not 14 och 15)

"Rymdcampus" Kiruna 1:304 – 309 (sex fastigheter)

Beståndet utgörs av sex fastigheter med en uthyrningsbar yta om 8 038 kvm. Ytorna förhyrs av Institutet för Rymdfysik och Luleå Tekniska Universitet.

Olsbacka 50:6, Gävle

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Campus Gävle Högskola. Fastigheten utgörs av sju byggnader innehållande 200 studentlägenheter och har en uthyrningsbar yta om 4 833 kvm.

Kungsbäck 2:21, Gävle

Fastigheten innehas med tomträtt och ligger på Campus Gävle Högskola i ett mycket attraktivt läge. Det har uppförts tre byggnader om totalt 95 studentlägenheter med en uthyrningsbar yta om 2 024 kvm.

Mästaren 5,6 Hantverkaren 4, Möbelfabriken 8,

Ugglum 14:217, Vaksala-Lunda 28:2,29:1, Hässleholm

K2A förvärvade under 2015 sju vårdfastigheter i Hässleholm, Uppsala och Partille. Den uthyrningsbara ytan uppgår till totalt 6 800 kvm och fastigheterna är fullt uthyrda.

Vega Park (Kolartorp 1:8 m fl), etapp 1, Haninge

Första etappen av projekt Vega Park i Haninge har slutförts och samtliga 123 lägenheter är uthyrda. Den totala uthyrbara ytan för etapp 1 uppgår till 5 753 kvm.

Pågående projekt

Jägarskolan 8:6, Kiruna

Projektet, som omfattar 72 studentlägenheter fördelade på tre hus, avslutas under våren 2017. Jägarskolan är en av de första nybyggnationerna när delar av Kiruna flyttas till följd av LKAB:s expansion.

Oreganon 1, Örebro

I Örebro uppför K2A 285 studentbostäder på fastigheten Oreganon 1. Projektet avslutas under första kvartalet när de sista lägenheterna färdigställts. Bostäderna har hyrts ut i takt med färdigställande. Lägenheterna har ett attraktivt läge i anslutning till Campus Örebro Universitet, med både natur och service inom några hundra meter.

Roten 1, Umeå

Projekt Roten i Umeå har ett mycket attraktivt läge i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet, invid friidrottsarenan och IKSU. Projektet omfattar 277 studentbostäder samt mötesplatser i form av kafé och uteplatser. De sista lägenheterna färdigställdes vid årsskiftet och projektet avslutas i början av 2017. Samtliga lägenheter är uthyrda.

Kopiepennan 1, Stockholm

Projekt Kopiepennan i Stockholm omfattar 52 studentlägenheter fördelade på tre byggnader. Därutöver uppförs ett gruppboende med 6 lägenheter och tillhörande lokaler för verksamheten. Kopiepennan är belägen i Vällingby. Inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2017.

Vega Park (Kolartorp 1:8 m fl), etapp 2, Haninge

Vega Park uppförs i den nya stadsdelen Vega i Haninge, där hållbarhet och närhet till natur och kommunikationer står i centrum. Etapp 2, som omfattar 185 lägenheter, beräknas vara färdigställt första kvartalet 2018.

Gånsta 2:3, Enköping

K2A kommer att uppföra 80 hyresbostäder i området Husberg i Enköping. Projektet påbörjades hösten 2016 och samtliga bostäder bedöms vara färdigställda första kvartalet 2019.

Glidplanet 5, Örebro

Projektet omfattar 88 hyresbostäder med byggstart i början av 2017 och färdigställande första kvartalet 2018. Glidplanet 5 utgör en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde.

Havsmannen, Västerås

Västerås kommun har tilldelat K2A markanvisning för byggnation av hyresbostäder i Norra Kajstaden, Öster Mälarstrand. Projektet, som omfattar 116 hyreslägenheter, påbörjades hösten 2016 och beräknas vara färdigställt tredje kvartalet 2018.

Planerade projekt**Vega Park (Kolartorp 1:8 m fl), etapp 3, Haninge**

Etapp 3 av Vega Park bedöms påbörjas i slutet av 2017 och avslutas andra kvartalet 2019. Etappen omfattar 190 hyreslägenheter.

Bredsand 1:282, Enköping

K2A kommer att uppföra en förskola i området Bredsandskogen. Förskolan påbörjas i slutet av 2017.

Åkroken 1, Sundsvall

K2A har förvärvat del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. Planarbete har inletts med syftet att möjliggöra uppförandet av cirka 200 studentlägenheter. Byggstart beräknas till fjärde kvartalet 2017.

Parasollet 1, Lund

K2A kommer att uppföra 121 studentbostäder i den nya stadsdelen Brunnsberg i Lund, i nära anslutning till Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS och MAX VI. Byggstart beräknas till andra kvartalet 2017.

Nya Kiruna, Kiruna

K2A har av Kiruna kommun utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum. Kvarteret kommer att inrymma hyresbostäder, ett lägenhetshotell, ett gruppboende och en förskola. Byggstart beräknas till slutet av 2017.

FINANSIERING

Koncernens räntebärande skulder uppgår per balansdagen till 835,6 Mkr. De räntebärande skulderna har ökat med 417,4 Mkr, främst till följd av att byggnadskreditiv

utnyttjats för att finansiera pågående projekt. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 7 månader (10) och den genomsnittliga låneräntan är 2,08 procent (2,70).

BOLAGSSTYRNING**Årsstämma**

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

Styrelse

Antalet ledamöter ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst tre och högst sju ledamöter. Under året har avhållits 11 protokollerade möten. Riktlinjer för och ersättning till ledande befattningshavare framgår av not 4.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	277 816 346
Balanserade vinstmedel	-7 929 484
Årets resultat	74 609 249
	<hr/>
	344 496 111
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande att till preferensaktieägare utdela 20,00 kr per aktie	-22 000 000
	<hr/>
i ny räkning balanseras	322 496 111

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

Styrelsen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TKR	NOT	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hysesintäkter	3	49 279	22 794
Fastighetskostnader	3,6	-16 612	-7 307
Driftsöverskott		32 667	15 487
Centraladministration	3,4,5	-14 527	-7 598
Räntenetto	7	-7 998	-5 011
Förvaltningsresultat		10 142	2 878
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	14	88 944	134 841
Värdeförändring derivat, orealiserade		-	74
Resultat före skatt		99 086	137 793
Aktuell skatt	8	- 5 464	-99
Uppskjuten skatt	8	-13 374	-29 905
Årets resultat		80 248	97 413
Koncernens rapport över totalresultatet			
Årets resultat enligt resultaträkningen		80 248	107 789
Summa totalresultat		80 248	107 789
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		80 761	100 509
Innehav utan bestämmande inflytande	9	-513	7 280
Totalresultat		80 248	107 789
Resultat per aktie			
Förvaltningsresultat före skatt		10 142	2 878
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr.		4,37	1,24
Resultat efter skatt per stamaktie, kr.	10	27,90	38,77

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TKR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	12	1 580	1 731
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14,15	1 428 383	797 471
Rörelsefastigheter	13	6 536	5 550
Inventarier	16	1 928	1 693
Summa anläggningstillgångar		1 438 427	806 445
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten	17	1 482	866
Kundfordringar	18	636	199
Övriga fordringar	19	3 284	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 396	624
Likvida medel		104 445	96 430
Summa omsättningstillgångar		112 243	98 358
SUMMA TILLGÅNGAR		1 550 670	904 803
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	21 384	18 884
Övrigt tillskjutet kapital		277 816	175 986
Balanserad vinst		142 404	71 856
Årets resultat		80 761	100 509
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		522 365	367 235
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		55 317	22 444
Totalt eget kapital		577 682	389 679
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	69 889	56 739
Derivat		-	1 824
Långfristiga räntebärande skulder	22	831 016	413 936
Summa långfristiga skulder		900 905	472 499
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		4 621	4 243
Leverantörsskulder		43 677	22 221
Aktuella skatteskulder		5 223	1 010
Övriga skulder		5 237	6 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	13 325	8 764
Summa kortfristiga skulder		72 083	42 625
Summa skulder		972 988	515 124
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 550 670	904 803

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

TKR	HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE			INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE	SUMMA
	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERAD VINST		
Ingående eget kapital 2015-01-01	14 509	19 098	82 356	15 072	131 035
Årets totalresultat	-	-	100 509	7 281	107 790
Summa totalresultat	-	-	100 509	7 281	107 790
Utdelning	-	-	-10 500	-	-10 500
Emissioner	4 375	156 888	-	91	161 354
Summa transaktioner med bolagets ägare	4 375	156 888	-10 500	91	150 854
Utgående eget kapital 2015-12-31	18 884	175 986	172 365	22 444	389 679
Årets totalresultat	-	-	80 761	-513	80 248
Summa totalresultat	-	-	80 761	-513	80 248
Omräkningsdifferens	-	-	223	-	223
Utdelning	-	-	-16 000	-	-16 000
Utnyttjande av optionsavtal	-	-	-14 184	14 184	-
Förvärv av minoritetsintresse	-	-	-	-17 360	-17 360
Emissioner	2 500	101 830	-	36 562	140 892
Summa transaktioner med bolagets ägare	2 500	101 830	-29 961	33 386	107 755
Utgående eget kapital 2016-12-31	21 384	277 816	223 165	55 317	577 682

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TKR	NOT	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		10 142	2 878
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar		434	168
Avskrivning på rörelsefastighet		174	78
Avskrivningar på inventarier		219	143
Betald skatt		-5 464	-99
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 505	3 168
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av pågående arbeten		-616	-866
Förändringar rörelsefordringar		-5 254	8 472
Förändringar rörelseskulder		29 080	18 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 715	29 719
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	14	-541 968	-265 346
Investering i rörelse och dotterföretag		-	-39 809
Investering i licenser	12	-298	-1 424
Investering i rörelsefastighet	13	-1 160	-81
Investeringar i inventarier	16	-456	-1 673
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-543 882	-308 333
Finansieringsverksamheten			
Emissioner		140 892	161 354
Upptagna lån		481 955	202 195
Amortering av derivat		-1 824	-
Amortering av lån		-64 481	-1 600
Utdelning		-16 000	-10 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		523 182	351 449
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		96 430	23 595
Likvida medel vid årets slut		104 445	96 430

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TKR	NOT	2016-01-01 –2016-12-31	2015-01-01 –2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		8 716	6 212
Summa rörelsens intäkter		8 716	6 212
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	4,5,6	-16 330	-7 797
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	12	-383	-152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	16	-120	-77
Summa rörelsens kostnader		-16 834	-8 026
Rörelseresultat		-8 118	-1 814
Resultat från finansiella investeringar			
Anteciperad aktieutdelning		73 637	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 240	6 261
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-279	-1 435
Summa resultat från finansiella investeringar		82 598	4 826
Resultat före skatt		74 480	3 012
Skatt			
Inkomstskatt	8	-5 494	-
Skatt på erhållet/lämnat koncernbidrag		5 624	-1 000
Summa skatter		130	-1 000
Årets resultat		74 610	2 012
Moderbolagets rapport över totalresultatet			
Årets resultat enligt resultaträkningen		74 610	2 012
Summa totalresultat		74 610	2 012

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TKR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Licenser	12	1 477	1 561
Summa immateriella tillgångar		1 477	1 561
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	640	428
Summa materiella anläggningstillgångar		640	428
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	50	50
Fordringar hos koncernbolag		-	34 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50	34 050
Summa anläggningstillgångar		2 167	36 039
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		147	116
Fordringar hos koncernföretag	26	409 624	143 931
Övriga fordringar	19	2 620	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	420	424
Summa kortfristiga fordringar		412 811	144 495
Kassa och bank		48 268	55 176
Summa omsättningstillgångar		461 079	199 671
SUMMA TILLGÅNGAR		463 246	235 710
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	21 384	18 884
Summa bundet eget kapital		21 384	18 884
Fritt eget kapital			
Överkursfond		277 816	175 986
Balanserad vinst		-7 930	-13 881
Årets resultat		74 610	2 012
Summa eget kapital		365 880	183 001
Långfristiga skulder			
Reverslån		-	16 000
Summa långfristiga skulder		-	16 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 128	574
Skulder till koncernföretag	26	78 428	34 610
Skatteskulder		5 362	33
Övriga skulder		3 833	224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 615	1 268
Summa kortfristiga skulder		97 366	36 709
Summa skulder		97 366	52 709
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		463 246	235 710

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

TKR	TOTALT EGET KAPITAL		BALANSERAD VINST	ÅRETS RESULTAT	TOTALT
	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND			
INGÅENDE EGET KAPITAL 2015-01-01	14 509	19 098	168	-	33 775
Årets resultat	-	-	-	2 012	2 012
Summa totalresultat	-	-	-	2 012	2 012
Utdelning	-	-	-10 500	-	-10 500
Lämnat koncernbidrag	-	-	-3 549	-	-3 549
Nyemission	4 375	156 888	-	-	161 263
Summa transaktioner med bolagets ägare	4 375	156 888	-14 049	-	147 214
Utgående eget kapital 2015-12-31	18 884	175 986	-13 881	2 012	183 001
Ingående eget kapital 2016-01-01	18 884	175 986	-13 881	2 012	183 001
Årets resultat	-	-	-	74 610	74 610
Summa totalresultat	-	-	-	74 610	74 610
Årets disposition	-	-	2 012	-2 012	-
Utdelning	-	-	-16 000	-	-16 000
Erhållna koncernbidrag	-	-	19 939	-	19 939
Nyemission	2 500	101 830	-	-	104 330
Summa transaktioner med bolagets ägare	2 500	101 830	5 951	-2012	108 269
Utgående eget kapital 2016-12-31	21 384	277 816	-7 930	74 610	365 880

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TKR	NOT	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-8 118	-1 814
Avskrivningar		503	229
Erhållen ränta		9 240	6 261
Betald ränta		-279	-1 435
Anteciperad utdelning		73 637	-
Erhållet koncernbidrag		25 563	-
Lämnat koncernbidrag		-	-4 548
Betald skatt		-5 494	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		95 052	-1 307
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar rörelsefordringar	26	-268 316	-133 217
Förändringar rörelseskulder	26	60 657	30 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-112 607	-103 861
Investeringsverksamheten			
Investeringar	12,16	-631	-1 621
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-631	-1 621
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fordringar		34 000	-
Utdelning		-16 000	-10 500
Nyemission		104 330	161 263
Amortering av lån		-16 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		106 330	150 763
Årets kassaflöde		-6 908	45 277
Likvida medel vid årets början		55 176	9 899
Likvida medel vid årets slut		48 268	55 176

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, org. nr. 556943-7600 (K2A), är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 mars 2017. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 10 maj 2017.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för redovisningen

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Värderingsgrunder

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och Förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas.

IFRS 9 Finansiella instrument, ersätter IAS 39 från och med

2018. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder samt säkringsredovisning. IFRS 9 har ännu inte godkänts för tillämpning av EU och får därmed inte heller förtidstillämpas. Bolaget har valt att avvakta med konsekvensanalys.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers tillämpas från och med 1 januari 2017 men den bedöms inte påverka koncernens redovisning i någon väsentlig omfattning.

IFRS 16 Leases utfärdades den 13 januari 2016 och ska ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. För K2A som leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 är tillämpligt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon effekt på koncernens redovisning.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget K2A. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelse. Dotterföretags 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 dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de eventuella aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv – dvs förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets 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 dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i balansräkningen när de uppkommer. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter.

Transaktioner som skall elimineras vid konsolidering

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

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, förvaltningsfastigheter 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. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen. Eventuella hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, 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.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar. Räntekostnader inkluderar både kostnader på upptagna lån och periodiserade belopp av direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Kostnaden för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. I det fall det föreligger realiserade och realiserade 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 realiserade värdeförändringar på derivat

Realiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive realiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resul-

tatnivåerna 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 övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

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

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

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.

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.

Finansiella instrument

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

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

en när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när 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

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

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

Andra finansiella skulder

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

Derivat och ränterisk

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

För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekuponpengdelen 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 dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångars nedskrivning prövas enligt IAS 39.

Nedskrivning av materiella tillgångar

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

NOT 3 SEGMENTRAPPORTERING

	Förvaltnings- fastigheter 2016	Pågående projekt 2016	Koncernen 2016
Resultaträkning			
Hyresintäkter	38 182	11 097	49 279
Fastighetskostnader	-12 340	-4 272	-16 612
Driftsöverskott	25 842	6 825	32 667
Räntenetto	-7 526	-472	-7 998
Värdeförändringar av fastigheter, orealiserade	47 537	41 407	88 944
Resultat inkl. värdeförändringar	65 853	47 760	113 613
Ofördelade poster			
Central administration	-	-	-14 527
Resultat före skatt	65 853	47 760	99 086
Aktuell skatt	-	-5 464	-5 464
Uppskjutet skatt	-9 924	-3 450	-13 374
Årets resultat	55 929	38 846	80 248

	Förvaltnings- fastigheter 2016	Pågående projekt 2016	Koncernen 2016
Balansräkning			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	939 120	499 307	1 438 427
Omsättningsstillgångar	65 092	47 151	112 243
Långfristiga skulder	522 449	378 456	900 905
Kortfristiga skulder	26 078	41 384	67 462

NOT 4 ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen		
Medelantalet anställda	2016	2015
Män	43	22
Kvinnor	6	3
	49	25

Per balansdagen består styrelsen av fem män

tkr	2016	2015
Löner, arvoden och förmåner		
Verkställande direktör	2 400	1 590
Övriga anställda	13 978	570
	16 378	2 160

Moderbolaget

Medelantalet anställda	2016	2015
Män	3	1
Kvinnor	2	1
	5	2

Per balansdagen består styrelsen av fem män

tkr	2016	2015
Löner arvoden och förmåner		
Verkställande direktör	1 800	1 590
Övriga anställda	2 195	570
	3 995	2 160

Till två styrelseledamöter, Christer Andersson och Olle Knaust, har ersättning utgått för administrativt arbete med 4 683 tkr.

Ersättningar till styrelse, ledande befattningshavare och anställda*Riktlinjer*

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

Fast lön

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

Rörlig lön

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

Pension

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

Uppsägningstid

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

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISOR

Koncernen, tkr	2016	2015
KPMG		
Revisionsuppdraget	650	100
	650	100

Moderbolaget, tkr	2016	2015
KPMG		
Revisionsuppdraget	517	100
	517	100

NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER OCH KOSTNADSSLAG

Koncernen, tkr	2016	2015
Drifts- och underhållskostnader	11 129	6 539
Förvaltnings- och administrationskostnader	5 483	768
Summa	16 612	7 307

Koncernen – uppdelning per kostnadsslag, tkr

Drift- och underhållskostnader	11 129	6 194
Personalkostnader	1 721	345
Övriga externa kostnader	3 762	768
Summa	16 612	7 307

Moderbolaget – uppdelning per kostnadsslag, tkr

Personalkostnader	6 934	2 002
Övriga externa kostnader	9 364	5 795
Summa	16 298	7 797

NOT 7 RÄNTENETTO

Koncernen, tkr	2016	2015
Ränteintäkter	1 357	19
Räntekostnader	-9 123	-5 030
Övriga finansiella kostnader	-232	-
Räntenetto	-7 998	-5 011

Moderbolaget, tkr	2016	2015
Ränteintäkter	9 239	6 261
Räntekostnader	-279	-1 435
Övriga finansiella kostnader	-	-
Räntenetto	8 960	4 826

NOT 8 SKATTER

Redovisad i resultaträkningen.

Koncernen, tkr	2016	2015
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	5 464	99

Uppskjuten skattekostnad, tkr	2016	2015
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	13 374	29 905
Totalt redovisad skatt	19 062	30 004
Redovisad i balansräkningen, tkr	2016	2015

(Not 8, forts.)

Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande

Fastigheter	69 889	57 141
Derivat	-	-402
	69 889	56 739

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen uppgår till 22%.

Avstämning av effektiv skatt för koncernen	Procent	2016 Belopp	2015 Belopp
Resultat före skatt		99 086	137 793
Skatt enligt gällande skattesats	22%	21 799	30 314
Ej avdragsgilla kostnader		26	-
Värdet av underskottsavdrag		-860	-
Lösen derivat		401	-
Avskrivningar		-2 609	-409
		18 757	29 905

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen		18 838	29 905
		19%	22%

Moderbolaget, tkr	2016	2015
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	5 494	-
Totalt redovisad skatt	5 494	-

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen uppgår till 22%.

Avstämning av effektiv skatt för moderbolaget	Procent	Belopp	Belopp
Resultat före skatt		74 480	3 012
Erhållet koncernbidrag		25 563	-
Lämnade koncernbidrag		-	-4 549
Ej skattepliktiga intäkter		-73 637	-
Summa		26 406	-1 549
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22%	5 809	-
Ej avdragsgilla kostnader		26	-
Värdet av underskottsavdrag		-338	-
		5 497	-

Redovisad effektiv skatt

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

NOT 9 INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Redovisad i resultaträkningen.

Koncernen, tkr	2016	2015
Andel av resultatet	-734	9 333
Andel av uppskjuten skatt	-1 443	-2 053
Utgående värde	-2 177	7 280

Redovisat i balansräkningen

tkr	2016	2015
Ingående värde	22 444	15 072
Övrigt	36 562	92
Optionsavtal	14 184	-
Förvärv av minoritetsandelar	-17 360	-
Andel av resultatet	-2 177	7 280
Utgående värde	53 653	22 444

Noten avser innehav i Grännäs Trähus AB org. nr 559014-3371, med 9%, K2A Hyresbostäder AB org.nr 559050-6092, med 25%, samt Svenska Studenthus AB org. nr 559050-6100 med 25%. Det tidigare optionsavtalet om att förvärva 25% av aktierna i Svenska Studenthus AB har utnyttjats under året.

NOT 10 RESULTAT PER AKTIE

Beräkning av resultatet per aktie har utgått från 2 321 440 stycken aktier och är baserat på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter hänsyn tagits till Preferenskapitalet. Resultatet per aktie uppgår till 27,90 kr (38,77). Antalet utestående aktier framgår av not 20.

NOT 11 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	277 816 346
Balanserade vinstmedel	-7 929 484
Årets resultat	74 609 249
	344 496 111

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande

att till preferensaktieägare utdela 20,00 kr per aktie

	-22 000 000
I ny räkning balanseras	322 496 111

NOT 12 LICENSER

Koncernen, tkr	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	1 899	475
Inköp	283	1 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 182	1 899
Ingående avskrivningar	-168	-
Årets avskrivningar	-434	-168
Utgående avskrivningar	-603	-168
Utgående redovisat värde	1 580	1 731

Moderbolaget, tkr	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	1 713	436
Inköp	299	1 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 012	1 713

Ingående avskrivningar	-152	-
Årets avskrivningar	-383	-152
Utgående avskrivningar	-535	-152
Utgående redovisat värde	1 477	1 561

NOT 13 RÖRELSEFASTIGHETER

Koncernen, tkr	2016	2015
Ingående värde	5 628	-
Årets anskaffningar	1 160	5 628
Utgående värde	6 788	5 628
Ingående avskrivningar	-78	-
Årets avskrivningar	-174	-78
Utgående avskrivningar	-252	-78
Utgående redovisat värde	6 536	5 550

Taxeringsvärde

Byggnad	3 671	3 671
Mark	1 370	1 370

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**Förvaltningsfastigheter**

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden vilket innebär att bedömning av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Ny- och tillbyggnadsprojekt

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad, 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 ny- eller tillbyggnadsprojekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsfastigheter. Värdering i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och i princip helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Koncernen, tkr			
Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter	2016	2015	
Ingående värde	258 720	123 879	
Orealiserade värdeförändringar	88 944	134 841	
Utgående värde	347 664	258 720	
Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter			
Ingående värde	797 471	295 500	
Förvärv av fastigheter	-	-	
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	101 703	
Ny- och tillbyggnad	541 968	265 427	
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	88 944	134 841	
Utgående verkligt värde	1 428 383	797 471	

Väsentliga åtaganden

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar

	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Total Investering	Återstår
Projekt Olsbacka 50:6, Gävle	Apr 2017	21 000	2 190
Projekt Oregonon 1, Örebro	Feb 2017	181 000	895
Projekt Roten 1, Umeå	Apr 2017	198 400	37 433
Projekt Jägarskolan 8:6, Kiruna	Apr 2017	52 000	857
Projekt Kopiepenan, Stockholm	Maj 2017	58 000	9 328
Projekt Glidplanet 5, Örebro	Jan 2018	145 440	140 520
Projekt Kolartorp 1:8 etapp 2, Haninge	Mar 2018	280 000	248 580
Projekt Havsmannen 1, Västerås	Maj 2018	194 000	165 037
Projekt Gånsta 2:3, Enköping	Maj 2018	144 500	140 520
Summa		1 274 340	745 360

Aktiverade räntor uppgår till 9 697 tkr (7 864)

Taxeringsvärde	2016	2015
Byggnad	67 246	38 426
Mark	109 828	6 400
Summa	177 074	44 826

NOT 15 VERKLIGT VÄRDE

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. 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 värdebemotningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår nedan. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn tagen till under perioden aktiverade anskaffningsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade anskaffningsutgifter. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy och i enlighet med denna görs värderingar två gånger om året, efter kvartal två respektive kvartal fyra. Värderingarna utförs av externa oberoende fastighetsvärderare med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av geografisk marknad samt aktuella fastighetskategorier. Vid övriga kvartalslut görs interna värderingar i dialog med externa fastighetsvärderare och de besiktigar fastigheterna vid varje värderingstillfälle och med en fördjupad besiktning vart tredje år. Fastigheterna värderas i enlighet med SFI/IPD:s värderingshandledning. Per 2016-12-31 har värderingarna utförts av värderingsföretaget Nordier Property Advisors AB.

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättas för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av ett framtida bedömt restvärde. För bostäder är kalkylperioden 15 år och för övriga fastighetskategorier 10 år. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetton året efter kalkylperiodens slut. För bostäder är detta ett uppskattat marknadsmässigt driftnetton år 2032 och för övriga fastigheter ett marknadsmässigt driftnetton år 2027. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebemotning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden. IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de

noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av företagens fastigheter har skett med indata hänförligt till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut.

Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Bostadshyreskontrakt antas löpa tills vidare. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrekturen sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

	2016-12-31-	
	Samhällsfastigheter	Övriga
Förväntad normaliserad hyra år 11 resp. år 16, kr/kvm	1 496	3 074
Aktuell hyra, kr/kvm	1 237	2 268
Återstående längd på hyreskontrakt, år	9,2	et
Förväntad långsiktig vakans år 11 resp. år 16, %	2,5	0,7
Aktuell vakans, %	3,0	0,9
Förväntat normaliserat driftnetto år 11 resp. år 16, kr/kvm	1 106	2 414
Diskonteringsränta, %	7,8	6,5
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 11 resp. år 16, %	6,1	4,5

Påverkan på verkligt värde 2016-12-31

	2016-12-31		
	Förändring	Samhällsfastigheter	Övriga
Förväntad hyra	+/- 5%	+/-8	+/-16
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	+/-8	+/-16
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	+/-2	+/-3
Diskonteringsränta	+/- 1%	+/-17	+/-55
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+/- 1%	+/-25	+/-72

NOT 16 INVENTARIER

Koncernen, tkr	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	1 866	193
Avyttringar	-543	-
Inköp	997	1 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 320	1 866
Ingående avskrivningar	-173	-31
Årets avskrivningar	-219	-142
Utgående avskrivningar	-392	-173
Utgående redovisat värde	1 928	1 693

Moderbolaget, tkr	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	537	193
Avyttringar	-66	-
Inköp	398	344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	869	537
Ingående avskrivningar	-109	-31
Årets avskrivningar	-120	-78
Utgående avskrivningar	-229	-109
Utgående redovisat värde	640	428

NOT 17 PÅGÅENDE ARBETEN

Koncernen, tkr	2016	2015
Nedlagda projekteringskostnader	1 482	866
Summa	1 482	866

NOT 18 KUNDFORDRINGAR

Koncernen, tkr	2016	2015
Åldersfördelning av kundfordringar		
-30 dagar	636	112
31-60 dagar	-	87
Summa	636	199

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen, tkr	2016	2015
Handpenning	2 620	-
Övrigt	664	239
Summa	3 284	239

Moderbolaget, tkr	2016	2015
Handpenning	2 620	-
Övrigt	-	24
Summa	2 620	24

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen, tkr	2016	2015
Fastighetskostnader	956	213
Finansiella kostnader	1 174	-
Övriga poster	266	411
Summa	2 396	624

Moderbolaget, tkr	2016	2015
Fastighetskostnader	188	188
Övriga poster	232	236
Summa	420	424

NOT 21 EGET KAPITAL OCH AKTIEKAPITALET'S 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 skall Bolagets aktiekapital uppgå lägst till 12 500 000 kronor och högst 50 000 000 kronor uppdelat på lägst 2 000 000 och högst 8 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och Preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till tio (10) röster. Stamaktier av serie B och Preferensaktier medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämma i Bolaget får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Vid årsredovisningens avgivande uppgår Bolagets aktiekapital till 21 384 000 kronor fördelat på 2 321 440 stamaktier av serie A och 1 100 000 preferensaktier. Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller hembudsskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

År	Transaktion	antal aktier	antal aktier	Förändring av kvotvärde	Totalt aktiekapital
2013	Nybildning	100	100	500	50 000
2013	Nyemission	500	600	100	60 000
2014	Kvittnings-emission	120 000	120 600	100	12 060 000
2014	Nyemission	6 350	126 950	100	12 695 000
2014	Nyemission	18 140	145 090	100	14 509 000
2015	Split	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

NOT 22 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder fördelade på förfallotidpunkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	0-1 år	1-5 år	0-1 år	1-5 år
Skulder till kreditinstitut	-	812 834	-	-
Övriga räntebärande skulder	4 621	18 182	-	-
Leverantörsskulder	43 677	-	1 108	-
Övriga skulder	5 237	-	3 853	-
	53 535	831 016	4 961	-

Ränteförfallosstruktur 2016-12-31

År, förfall	Koncernen tkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %	
			Andel %	Andel %
Byggnadskreditiv	378 456	2,06	45	
<1 år	336 531	1,73	40	
2-3 år	25 500	6,37	3	
4-5 år	95 150	2,30	11	
Summa	835 637	2,09	100	

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen, tkr	2016	2015
Räntekostnader	571	1 295

Förskottsbetalda hyror	6 551	4 001
Personalkostnader	2 448	1 847
Övriga poster	3 755	1 621
Summa	13 325	8 764

Moderbolaget, tkr	2016	2015
Räntekostnader	-	-
Förskottsbetalda hyror	6 551	93
Personalkostnader	660	248
Övriga poster	1 404	926
Summa	8 615	1 267

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter, Koncernen, tkr	2016	2015
Fastighetsinteckningar	787 720	716 180
Aktier i dotterbolag	256 621	-
Summa	1 044 341	716 180

Ställda säkerheter, Moderbolaget, tkr	2016	2015
Borgensåtaganden för dotterbolag	752 148	578 820
Aktier i dotterbolag	16 377	-
Pantsatta och efterställda fordringar	-	34 000
Summa	768 525	612 820

Eventualförpliktelser, Koncernen, tkr	2016	2015
Uppskov med lagfart Haninge Kolartorp 1:8	2 295	-
Summa	2 295	-

Eventualförpliktelser, Moderbolaget, tkr	2016	2015
	-	-
Summa	-	-

NOT 25 ANDELAR I KONCERNBOLAG

Moderbolaget, tkr	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	50	50
Förvärv	-	-
Utgående balans	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

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

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

Helägda innehav	Organisationsnummer	Säte	Andel %
Kolartorp Holding AB	556972-6614	"	100
Kolartorp Förvaltning AB	556972-6622	"	100
Kunskapsmiljön Holding 3AB	556955-9536	"	100
Kunskapsmiljön 3 AB	556925-7818	"	100
Stadsutveckling i Enköping AB	559012-5844	"	100

(Not 25, forts.)

K2A Samhällsfastigheter i Hässleholm AB	556835-3626	"	100
K2A Samhällsfastigheter i Partille AB	556909-7149	"	100
K2A Samhällsfastigheter i Uppsala AB	556932-6365	"	100
K2A Samhällsfastigheter i Enköping AB	559076-6050	"	100

Delägda innehav	Organisationsnummer	Säte	Andel %
Svenska Studenthus AB med dotterbolagen	559050-6100	Stockholm	75
Fastighetsaktiebolaget Kopiepennan 1	556997-8777	Stockholm	100
Svenska Studenthus Holding 1 AB	556923-4114	Stockholm	100
Svenska Studenthus i Umeå AB	556966-3049	Stockholm	100
Svenska Studenthus i Gävle AB	556966-3056	Stockholm	100
Svenska Studenthus i Örebro AB	556950-2254	Stockholm	100
Svenska Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	Stockholm	100
AB Stationsparken i Svenljunga	556999-6787	Svenljunga	100
Grännäs Trähus AB	559014-3771	Svenljunga	90

K2A Hyresbostäder AB med dotterbolagen	559050-6092	Stockholm	75
K2A Hyresbostäder i Västerås AB	559074-2663	Stockholm	100
K2A Hyresbostäder i Örebro AB	559050-6027	Stockholm	100

Innehav utan bestämmande inflytande

Delägda innehav	Organisationsnummer	Säte	Andel %
Svenska Studenthus AB med dotterbolagen	559050-6100	Stockholm	75
Fastighetsaktiebolaget Kopiepennan 1	556997-8777	Stockholm	100
Svenska Studenthus Holding 1 AB	556923-4114	Stockholm	100
Svenska Studenthus i Umeå AB	556966-3049	Stockholm	100
Svenska Studenthus i Gävle AB	556966-3056	Stockholm	100
Svenska Studenthus i Örebro AB	556950-2254	Stockholm	100
Svenska Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	Stockholm	100
AB Stationsparken i Svenljunga	556999-6787	Svenljunga	100

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

Resultaträkning	2016
Nettomsättning	24 170
Resultat	26 867
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	6 717

Balansräkning	
Förvaltningsfastigheter	718 589
Övriga anläggningstillgångar	7 927
Omsättningstillgångar	47 678
Långfristiga skulder	-496 050
Kortfristiga skulder	-39 835
Nettotillgångar	238 309

Kassaflödesanalys	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59 232
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-367 745
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	441 439
Årets kassaflöde	14 462

Delägda	Org.nr	Säte	Andel %
Grännäs Trähus AB	559014-3771	Stockholm	90
		2016	2015
Anläggningstillgångar		1 160	1 045
Omsättningstillgångar		16 905	11 695
Kortfristiga skulder		-17 176	-11 311
Nettotillgångar		889	1 429

K2A Hyresbostäder AB utgör med dotterbolagen ovan koncern och resultat- samt balansräkning tillsammans med kassaflödesanalys presenteras nedan.

Resultaträkning	2016
Nettomsättning	-
Resultat	-31
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-31

Balansräkning	
Förvaltningsfastigheter	20 306
Omsättningstillgångar	13 636
Långfristiga skulder	-17 598
Kortfristiga skulder	-16 325
Nettotillgångar	19
Kassaflödesanalys	tkr
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 942
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 598
Årets kassaflöde	-50

NOT 26 KORTFRISTIGA FORDRINGAR PÅ/KORTFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNBOLAG

Moderbolaget, tkr	2016	2015
Fordringar		
Ingående balans	143 931	10 975
Förändring av utlåning till dotterbolag	265 693	132 956
Utgående balans	409 624	143 931

Skulder		
Ingående balans	34 610	3 840
Förändring av inlåning från dotterbolag	43 818	30 770
Utgående balans	78 428	34 610

Fastställd amorteringsplan föreligger inte.

NOT 27 NÄRSTÅENDE

K2A har köpt administrativa och fastighetsförvaltande tjänster från AB Gimpello och Särinvest AB för totalt 4 683 tkr. Bolagen äger tillsammans indirekt 35% av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB. Från minoritetsaktieägaren med ägarandel 25% i Svenska Studenthuskoncernen har projektledningstjänster köpts för 5 955 tkr. I övrigt hänvisas till not 4.

Kortfristiga fordringar	-	25
Likvida medel	-	4 612
Långfristiga räntebärande skulder	-	60 760
Kortfristiga skulder	-	6 738
Köpeskillning	-	-
Utbetald köpeskillning	-	44 421
Avgår: likvida medel i förvärvat bolag	-	-4 612
Påverkan på likvida medel	-	39 809

NOT 28 SPECIFIKATION TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**Förvärv av dotterbolag**

Förvärvade tillgångar och skulder, tkr	2016	2015
Förvaltningsfastigheter	-	86 486
Rörelsefastighet	-	1 555

NOT 29 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

K2A har vunnit en markanvisningstävling om att uppföra 400 hyres- och studentbostäder i Kungsbäck, Gävle.

Stockholm den 22 mars 2017

Olle Knaust
Styrelseordförande

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Christer Andersson
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 23 mars 2017
KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman 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 för år 2016.

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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av information om bolaget på sida 1-49, men innefattar inte årsredovisningen och koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti

för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB för år 2016 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den

KPMG AB
Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor



Styrelsen från vänster: Claes-Henrik Julander, Johan Knaust, Olle Knaust, Christer Andersson och Johan Thorell.

STYRELSE OCH REVISOR

OLLE KNAUST

Styrelseordförande.
Invald i styrelsen 2013.

≈

Född: 1953

Utbildning: Civilekonom.

Bakgrund: CFO samt vice VD i Fabege AB.

Aktieinnehav: 643 200 stamaktier av serie A och 9 554 preferensaktier (via bolag).

JOHAN KNAUST

Styrelseledamot och verkställande direktör. Invald i styrelsen 2013.

Född: 1971

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

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

Aktieinnehav: 643 200 stamaktier av serie A och 1 000 preferensaktier (via bolag).

CLAES-HENRIK JULANDER

Styrelseledamot.
Invald i styrelsen 2014.

Född: 1969

Utbildning: Civilekonom.

Pågående uppdrag:

Styrelseledamot och verkställande direktör i Pan Capital Aktiebolag. Styrelseordförande i Erik Penser Bank AB och Star Stable Entertainment AB. Styrelseledamot i Biocrine AB och Svipdag AB.

Aktieinnehav: 290 240 stamaktier av serie A och 5 550 preferensaktier (via bolag).

CHRISTER ANDERSSON

Styrelseledamot.
Invald i styrelsen 2013.

Född: 1953

Utbildning: Fil. kand.

kommunalekonomi och fastighetsrätt.

Bakgrund: Grundare och partner Sveafastigheter, ledande roller inom olika fastighetsbolag såsom Telaris Fastigheter och Bostäder AB, Amplion Fastigheter AB och Fastighets AB Tornet. Dessförinnan femton års kommunal erfarenhet bland annat som fastighetschef i Malmö Stad.

Aktieinnehav: 643 200 stamaktier av serie A och 4 000 preferensaktier (via bolag).

JOHAN THORELL

Styrelseledamot.
Invald i styrelsen 2015.

Född: 1970

Utbildning: Civilekonom.

Pågående uppdrag (urval): Styrelseordförande i Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot i AB Sagax, Hemsö Fastighets AB, Tagehus Holding AB, Oscar Properties Holding AB, Delarka Holding, Nicoccino Holding och Gryningskust Holding.

Aktieinnehav: 6 000 preferensaktier (via bolag)

REVISOR

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

KONCERNLEDNING



JOHAN KNAUST

VD

Född: 1971

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

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

Aktieinnehav: 643 200 stamaktier av serie A och 1 000 preferensaktier (via bolag).



OLLE KNAUST

Ansvärg Ekonomisk och Finans

Född: 1953

Utbildning: Civilekonom.

Bakgrund: CFO samt vice VD i Fabege AB.

Aktieinnehav: 643 200 stamaktier av serie A och 9 554 preferensaktier (via bolag).



CHRISTER ANDERSSON

Ansvärg Affärsutveckling och Förvaltning

Född: 1953

Utbildning: Fil. kand.

kommunalekonomi och fastighetsrätt.

Bakgrund: Grundare och partner Sveafastigheter, ledande roller inom olika fastighetsbolag såsom Telaris Fastigheter och Bostäder AB, Amplion Fastigheter AB och Fastighets AB Tornet. Dessförinnan femton års kommunal erfarenhet bland annat som fastighetschef i Malmö Stad.

Aktieinnehav: 643 200 stamaktier av serie A och 4 000 preferensaktier (via bolag).

BOLAGSORDNING

1. FIRMA

Bolagets firma är K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ). Bolaget är publikt.

2. STYRELSENS SÄTE

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

3. VERKSAMHET

Bolagets verksamhet är att direkt och/eller indirekt äga och förvalta fast egendom, bedriva konsultativ verksamhet kring fastighetsförvaltning och finansiering, idka handel med värdepapper samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 12 500 000 kronor och högst 50 000 000 kronor.

5. AKTIERNA

5.1 Antal aktier och aktieslag

Antalet aktier skall vara lägst 2 000 000 och högst 8 000 000.

Aktier kan ges ut i tre (3) aktieslag; stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till tio (10) röster, varje stamaktie av serie B berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en (1) röst.

Stamaktier av serie A och stamaktier av serie B kan i vardera serien ges ut till ett högsta antal som motsvarar 100 procent av aktiekapitalet i bolaget. Preferensaktier kan ges ut till högst det antal som motsvarar 50 procent av aktiekapitalet i bolaget.

5.2 Begränsning avseende värdeöverföring i vissa fall

Så länge ett Innestående Belopp (enligt nedan) belöper på preferensaktierna får beslut inte fattas om värdeöverföring till innehavare av stamaktier.

5.3 Preferensakties rätt till vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt enligt nedan. Företräde till vinstutdelning per preferensaktie ("Preferensutdelning") skall från och med det första utbetalningstillfället uppgå till en årlig Preferensutdelning om tjugo (20) kronor per preferensaktie

("Årlig Preferensutdelning"). Utbetalning skall ske kvartalsvis i kronor med ett belopp motsvarande en fjärdedel av Årlig Preferensutdelning ("Kvartalsvis Utbetalning").

Avstämningsdagar för Kvartalsvis Utbetalning skall vara 10 mars, 10 juni, 10 september, 10 december. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Kvartalsvis

Utbetalning skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördag, midsommarafton, julafton, samt nyårsafton).

Om ingen Preferensutdelning lämnats, eller om endast vinstutdelning understigandes Årlig Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp ("Innestående Belopp") innan ytterligare preferensaktier får emitteras eller värdeöverföring till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tolv (12) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av Årlig Preferensutdelning skett (eller borde ha skett, i de fall det inte skett någon Årlig Preferensutdelning alls).

Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

5.4 Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller

samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen. När beslut om inlösen fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av preferensaktier som skall lösas in skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger. Om fördelning enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelning av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock styrelsen besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall vara ett belopp som beräknas som (i) 130 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den första emissionen av preferensaktier ("Initial

Teckningskurs") jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning (enligt definition nedan) jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5.3 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Med "upplupen del av Preferensutdelning" avses upplupen Preferensutdelning för perioden som börjar med dagen efter den senaste avstämningsdagen för Preferensutdelning till och med dagen för utbetalning av lösenbeloppet. Antalet dagar skall beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

5.5 Bolagets upplösning

Vid bolagets upplösning skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande (i) 115 procent av Initial Teckningskurs jämte (ii) eventuell Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5.3 ovan jämte (iii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning enligt punkten 5.4 ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.6 Rättigheter vid emissioner etc.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier av olika slag, skall innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (*primär företrädesrätt*). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (*subsidiär företrädesrätt*). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker i subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, skall innehavare av aktier av det slag som ges ut (oavsett serie) ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag (oavsett serie) som innehavaren förut äger (*primär företrädesrätt*). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (*subsidiär företrädesrätt*). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det

sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som sagts ovan skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B skall vara oförändrat. Endast stamaktieägare skall ha rätt till aktier som ges ut genom fondemission. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma slag som de förut äger. Det föregående skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.7 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A skall på begäran av ägare till sådana aktier och utan erläggande av ytterligare ersättning omvandlas till stamaktier av serie B förutsatt att stamaktier av serie B redan utgivits. Begäran om omvandling, som skall vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som skall omvandlas till stamaktier av serie B samt, om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser. Styrelsen skall utan dröjsmål besluta att anmält antal aktier skall omvandlas och därefter genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

5.8 Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktien berättigar till enligt punkten 5 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla denna förändring.

6. STYRELSE

Styrelsen består av lägst tre (3) och högst sju (7) ledamöter, med högst sju (7) suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits.

7. REVISORER

Bolaget skall ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer, med eller utan suppleanter.

8. KALLELSE

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där frågor om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post-och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelse skett skall annonseras i Dagens Industri.

9. RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

Aktieägare som vill delta i bolagsstämman skall dels vara upptagna i sådan utskrift eller annan framställning av hela aktieboken som avses i 7 kap. 28 § 3 stycket aktiebolagslagen (2005:551), avseende förhållandena fem (5) vardagar före stämman, dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast den tidpunkt och den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen innan stämman. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett (1) eller två (2) biträden, dock endast om aktieägaren anmält detta enligt föregående stycke.

10. ÅRSSTÄMMA

Årsstämma skall hållas årligen inom sex (6) månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma skall följande ärenden förekomma:

- 1) Val av ordförande för stämman.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Godkännande av dagordning.
- 4) Val av en (1) eller två (2) protokolljusterare.
- 5) Prövning av om årsstämman blivit behörigen sammankallad.
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning och eventuell revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.

7) Beslut:

- a) Om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
- b) Om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
- c) Om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör, när sådan förekommer.

8) Fastställande av styrelse- och eventuella revisorsarvoden.

9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter.

10) Annat ärende som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

11. RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

12. SÄRSKILDA MAJORITETSKRAV

I tillägg till eventuella särskilda majoritetskrav som följer av gällande aktiebolagslag skall det följande gälla.

Beslut om (i) utgivande av aktier med bättre rätt till bolagets resultat eller tillgångar än preferensaktierna och (ii) beslut om ändring av denna punkt 12, är giltigt endast om det biträts av minst två tredjedelar av de vid stämman företrädda preferensaktierna.

13. AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag, skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Denna bolagsordning har antagits på årsstämman den 24 februari 2015.

DEFINITIONER, ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden. Vid delårs bokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Kassaflöde per stamaktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Nettoskultsättning

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktswärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA

K2A:s årsstämma äger rum onsdagen den 10 maj klockan 14.00 i bolagets lokaler, Karlavägen 58, Stockholm.
För mer information och anmälan se www.k2a.se.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 2017	10 maj 2017
Delårsrapport januari-mars 2017	10 maj 2017
Delårsrapport januari-juni 2017	22 augusti 2017
Delårsrapport januari-september 2017	27 oktober 2017
Bokslutskommuniké 2017	14 februari 2018

Styrelsen föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2016 lämnas med 20,00 kronor per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie.

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 juni 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 juni 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 juni 2017
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 september 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 september 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 september 2017
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 december 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2017

20

