

# 18

**Årsredovisning 2018**

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



## DET HÄR ÄR K2A

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

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

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

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

**1 771**

Lägenheter  
i förvaltning

**3 580**

Lägenheter  
i projekt



"Under 2018 passerade vi flera viktiga milstolpar inom hållbarhet"  
Johan Knaust, VD.



Ännu ett starkt år: 368 bostäder färdigställdes medan hyresintäkter och driftsöverskott ökade 33 respektive 40 procent.



"Att erhålla gröna lån är en kvalitetsstämpel" Intervju med Camilla Bergström, Nordea.

## INNEHÅLL

Viktiga händelser 2018 .....	2	Svenska Studenthus .....	68
K2A:s utveckling under 2018 .....	3	Fastigheternas värdering .....	70
VD har ordet .....	4	Finansiering .....	72
Här finns K2A .....	6	Intjäningsförmåga .....	74
Affärsmodell för värdetillväxt .....	7	Intervjun: Karolina Lisslö, Mattecentrum .....	76
K2A:s värdekedja .....	8	Aktien och ägarna .....	78
Mål för verksamheten .....	9	Förvaltningsberättelse .....	80
Långsiktig hållbarhet i fokus .....	10	Finansiella rapporter för koncernen .....	85
Framtiden växer i skogen: K2A bygger med trä .....	20	Finansiella rapporter för moderbolaget .....	89
Intervjun: Camilla Bergström, Nordea .....	22	Redovisningsprinciper och noter .....	93
Marknadsöversikt .....	24	Revisionsberättelse .....	108
Fastigheter och förvaltning .....	40	Styrelse och revisorer .....	113
Projektutveckling och transaktioner .....	53	Definitioner och ordlista .....	114
Grännäs Trähus .....	66	Inbjudan till årsstämma .....	116

## VIKTIGA HÄNDELSER 2018



### K2A beviljades Sveriges första gröna företagslån

#### Kvartal 1

- K2A erhöll en grundlicens från Svanen och kommer därmed miljömärka all kommande nyproduktion. K2A blev den första tillverkaren av prefabricerade lägenhetsenheter i trä med Svanenlicens. De första bostäderna att Svanenmärkas blir 116 hyresbostäder i projektet Havsmannen i Västerås och 120 studentbostäder i projektet Parasollet i Lund.

#### Kvartal 2

- K2A och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB fortsatte sitt samarbete och kommer att utveckla bostadsbyggrätter i attraktiva områden i Uppsala och Västerås. Samarbetet sker i ett gemensamt ägt JV-bolag.
- K2A beviljades – som första företag i Sverige – ett grönt företagslån. Det gröna företagslånet, en ny typ av lån som ges ut av Nordea, har mer fördelaktiga villkor tack vare K2A:s hållbarhetsarbete som bland annat innefattar att bolaget bygger Svanenmärkta bostäder.

#### Kvartal 3

- K2A erhöll markanvisning av Lunds kommun för uppförande av 78 bostäder i Stora Råby i Lund (fastigheten Lund Näcken 1).

#### Kvartal 4

- K2A initierade en process för att utreda förutsättningarna för en notering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2019.
- K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus ingick en avsiktsförklaring med Region Gotland som erbjuder sig att finna lämplig mark i Visby för utveckling av cirka 150 studentbostäder.
- Svenska Studenthus var en av vinnarna i Järfälla kommuns markanvisningstävling i Barkarbystaden etapp III A. Bolaget ska utveckla 200 studentbostäder, en förskola och ett LSS-boende i nära anslutning till den nya tunnelbanestationen.
- Svenska Studenthus färdigställde Sveriges första Svanenmärkta studentbostadsprojekt, med inflyttning till terminsstart vårterminen 2019. Projektet omfattar 120 studentbostäder i fastigheten Parasollet 1 i Lund.
- K2A påbörjade under fjärde kvartalet etapp 1 av projekt Kungsbäck 2:26 i nära anslutning till Gävle Högskola, som bland annat omfattar 130 studentbostäder, ett LSS-boende samt en livsmedelsbutik.



K2A var en av vinnarna i Järfälla kommuns markanvisningstävling och kommer att utveckla 200 bostäder i Barkarbystaden i anslutning till den nya tunnelbanestationen.

## K2A:S UTVECKLING UNDER 2018

K2A grundades hösten 2013 och därefter har bolaget vuxit snabbt, främst genom egen utveckling och produktion av hyresbostäder. Under 2018 ökade såväl hyresintäkter som driftsöverskott när nyproducerade lägenheter hyrdes ut och det förvaltade beståndet växte.

- Periodens hyresintäkter ökade till 112,6 Mkr (84,4)
- Driftsöverskottet uppgick till 73,6 Mkr (52,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 14,6 Mkr (16,4)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 196,4 Mkr (270,1)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 173,6 Mkr (219,9) och resultat per stamaktie<sup>1</sup> uppgick till 64,90 kr (85,27)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 1 771 (1 698<sup>2</sup>)

### NYCKELTAL

	2018	2017
Hyresintäkter, Mkr	112,6	84,4
Driftsöverskott, Mkr	73,6	52,5
Förvaltningsresultat, Mkr	14,5	16,4
Värdeförändringar, Mkr	196,4	270,1
Resultat efter skatt, Mkr	173,6	219,9
Lägenheter i förvaltning, antal	1 771	1 698 <sup>2</sup>
Lägenheter i produktion, antal	714	560
Lägenheter i projekt, antal	2 866	2 543
Totalt antal lägenheter, antal	5 351	4 801
Belåningsgrad, %	63,7	58,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	1 111,7	919,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	610,1	481,8
EPRA NAV, tillväxt, %	26,6	78,3

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

2) Inklusive 133 färdigställda lägenheter i Vega Park etapp 2 samt 88 färdigställda lägenheter i Glidplanet 5 som i tabellen ovan anges som förvaltning och inte produktion.

# +11%

Totalt antal lägenheter i olika faser ökade från 4 801 till 5 351 stycken

# +40%

Driftsöverskottet ökade från 52,5 Mkr till 73,6 Mkr

# +27%

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare ökade från 481,8 Mkr till 610,1 Mkr

## VD HAR ORDET

K2A utvecklar bostäder för ansvarsfullt och långsiktigt eget ägande, och hela vår värdekedja präglas av ett genomgripande och konsekvent hållbarhetsarbete. Under 2018 passerade vi två viktiga milstolpar inom hållbarhet: vi erhöll licens för att Svanenmärka våra bostäder och beviljades Sveriges första gröna företagslån.



Alltsedan vi startade bolaget har vi haft en hög ambition avseende hållbarhet. Redan valet av produktionsmetod – att bygga våra bostäder med trästommar – gav oss en stark utgångspunkt. Ingen annan produktionsmetod kan mäta sig med industriell träbyggnad när det gäller miljö- och klimataspekter. Våra bostäder är klimatsmarta, driftoptimerade och tillverkade i det enda förnybara byggmaterialet, trä. Lägg därtill en rationell, standardiserad produktion i industriell miljö och vi har ett attraktivt erbjudande:

*En yteffektiv, fullfunktionell bostad med hög standard och konkurrenskraftig hyressättning – som dessutom bidrar till lägre klimatbelastning och ett långsiktigt hållbart samhälle.*

### Utvecklar hållbara stadsdelar

K2A vill vara en betydande aktör och en stark partner i utvecklingen av attraktiva, levande och hållbara stadsdelar som kan skänka god livskvalitet. Vi är idag verksamma på 16 orter i Sverige – från Kiruna i norr till Lund i söder. Med en fastighets- och projektportfölj om nästan 5 400 bostäder har vi på blott några år, genom främst egenutvecklade produkter, blivit ett etablerat fastighetsbolag med starka positioner på ett flertal lokala marknader.

Vi bygger vår framgång på attraktiva produkter som erbjuds till marknader med hög efterfrågan, men även på vårt starka team som drivs av idén om hållbart byggande. Tillsammans har vi ett omfattande och brett nätverk över hela landet, inte minst bland kommunerna.

Tillgången till byggbar mark är avgörande för K2A:s utveckling och framgång, och vi fyller successivt på vår portfölj med markanvisningar

och projektfastigheter. Allt fler kommuner antar träbyggnadsstrategier som ett led i hållbarhetsarbetet och vår Svanenmärkta produktionsmetod blir därmed också en konkurrensfördel.

### Obruten värdekedja

K2A har genom egna husfabriker en helt integrerad produktion av bostäder och därmed en obruten värdekedja – från utveckling av bostadskoncept till egen förvaltning av färdigställda lägenheter. Detta innebär att vi har kontroll över och kan optimera och skapa värden i varje del.

Vi tar inte bara fram attraktiva bostäder, baserade på kundernas preferenser, utan ser också till att kunderna förblir nöjda när de flyttat in, genom vår personliga, nära förvaltning och moderna digitala stöd. En egen elbilpool, exklusivt för våra kunder, och e-handelsboxar i anslutning till bostäderna är exempel på hållbara och smarta lösningar som ökar kundnöjdheten.

K2A bygger alltså betydande värden – ekonomiskt, miljömässigt och socialt – genom ett konsekvent hållbarhetsarbete hela vägen och därigenom skapas goda förutsättningar för en långsiktigt gynnsam utveckling av bolaget.

### Socialt ansvarstagande allt viktigare

Genom ett tydligt engagemang ska vi bidra till socialt ansvarstagande i de samhällen där vi verkar. Det är viktigt att erbjuda trygga och hälsosamma miljöer, och vi samverkar med kunder, kommuner och andra intressenter i utvecklingsarbetet.

Som ett led i vårt arbete för socialt ansvarstagande har vi inlett ett samarbete med den ideella föreningen Mattecentrum som driver

räknestugor över hela landet. Där kan alla som studerar matematik på högstadiet och gymnasiet få gratis läxhjälp av Mattecentrums volontärer. Detta är en viktig insats för samhället, dels för att vi behöver öka intresset för matematik, dels för att vi ger elever med olika bakgrund chansen till likvärdig kunskapsinhämtning.

### Först med Svanenmärkta studentbostäder

I början av 2018 erhöll vi licens för att bygga Svanenmärkta hus. Genom denna miljöcertifiering fick vi möjlighet att sätta Svanenmärket på all vår kommande nyproduktion. I Lund, i den nya stadsdelen Brunnsåsen, utvecklade vi under året 120 klimatsmarta studentbostäder. Dessa är inte bara våra första Svanenmärkta bostäder utan också de första Svanenmärkta studentbostäderna i Sverige.

Vi är väldigt stolta över att K2A blev först i landet med att erbjuda Svanenmärkta bostäder till studenter; en målgrupp och generation som är starkt medveten om behovet av hållbara, klimatanpassade lösningar. Våra bostäder i Lund lever upp till alla förväntningar från studenterna, inte bara miljö- och klimatmässigt utan också för väl genomförd fullfunktionalitet i en mindre lägenhet och praktiska, smarta lösningar som gör vardagen enklare.

### ... och först med gröna företagslån

Miljöcertifiering enligt Svanen av våra bostäder hänger intimt samman med en annan grön milstolpe för K2A under 2018: vårt – och Sveriges – första gröna företagslån. Gröna obligationer har funnits i ett flertal år men när Nordea som första kreditinstitut i Sverige lanserar gröna lån är K2A det första företaget som beviljas ett sådant. Det gröna företagslånet är en kvalitetsstämpel på vårt hållbarhetsarbete och ger oss förmånligare finansieringsvillkor för våra Svanenmärkta bostadsprojekt. Utan vårt konsekventa hållbarhetsarbete och vår miljöcertifierade produktionsmetod i egna fabriker hade det inte varit möjligt. Gröna lån är för oss ett sätt att framtidssäkra bolaget och vi kommer att fortsätta utveckla vår gröna låneportfölj.

### Utredning av notering av stamaktier 2019

Det är fyra år sedan K2A:s preferensaktie upptogs till handel på First North Premier. Under åren därefter har K2A utvecklats snabbt och blivit en betydande bostadsaktör på flera lokala marknader – i Mälardalen och i

större städer i andra delar av Sverige. Med grunden i en stark hållbarhetsvision och attraktiva bostadsprodukter för marknader med hög efterfrågan har kön till våra hyresbostäder ofta varit lång. Vår tydliga ambition är att fortsätta expandera verksamheten genom främst nyproduktion. Vi har nu initierat en process för att utreda förutsättningarna för en notering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2019.

### 2018 ett märkesår – nu tar vi nästa steg

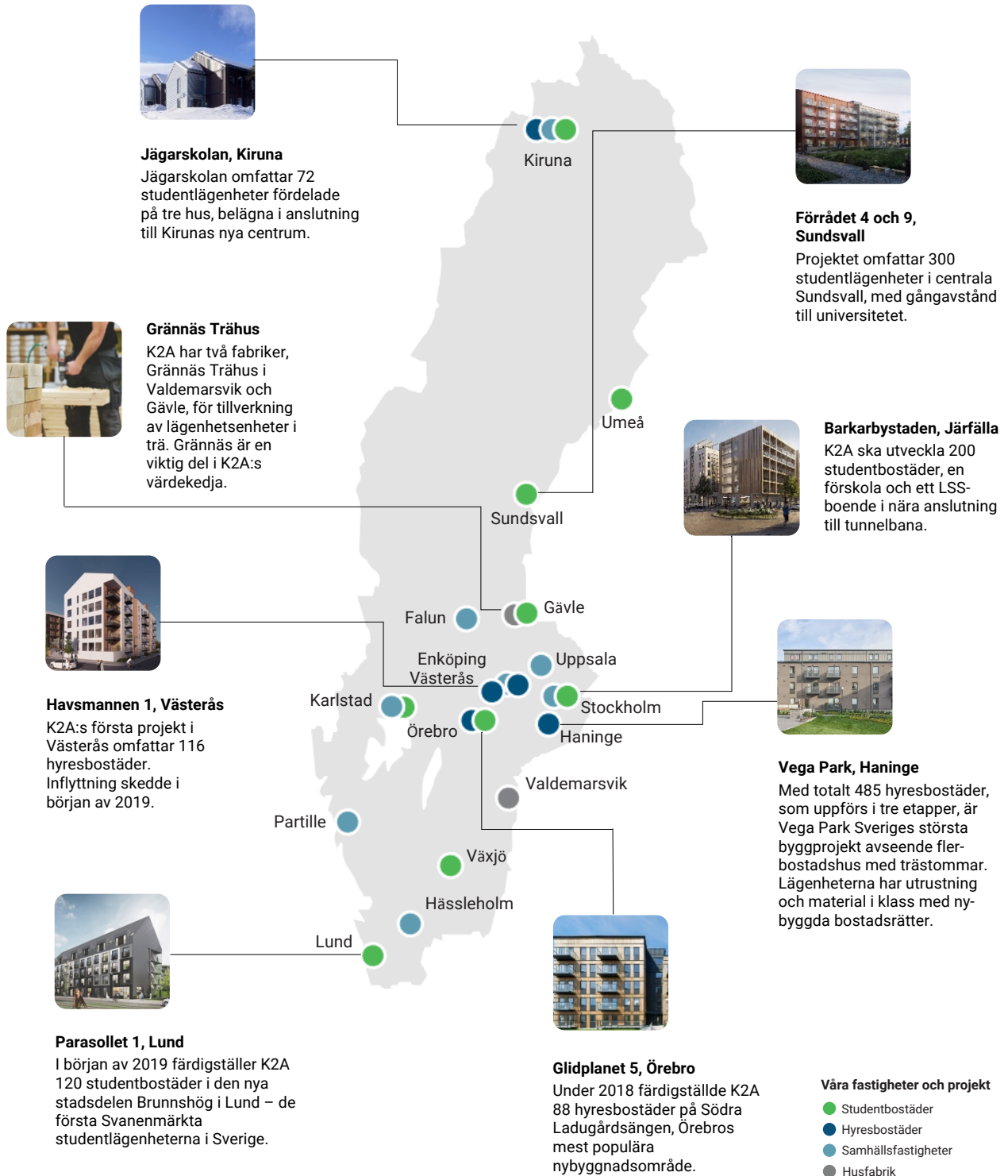
2018 blev bokstavligt talat ett märkesår för K2A med miljömärkning enligt Svanen, Sveriges första Svanenmärkta studentbostäder och Sveriges första gröna lån. Vår förvaltningsportfölj växte till 1 771 bostäder och i projektportföljen finns ytterligare 3 580 bostäder för utveckling. Bostadsbristen är fortsatt stor i många kommuner och för oss med fokus på fullfunktionella hyresbostäder för mindre hushåll – med en rimlig hyra – är marknaden och tiden på vår sida. Under de närmaste åren kommer vi att färdigställa och erbjuda ett stort antal bostäder samtidigt som bostadsbyggandet i stort minskar och efterfrågan på bostäder förväntas öka ytterligare.

*Johan Knaust*

Stockholm i april 2019



# Attraktiva hyresrätter och samhällsfastigheter på starka lokala marknader



## AFFÄRSMODELL FÖR VÄRDETILLVÄXT

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

Vi erbjuder hyresbostäder för alla typer av boenden i attraktiva lägen i Stockholm, Mälardalen och utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Vår främsta målgrupp är mindre hushåll, med 1-2 personer, en hushållstyp som utgör den största marknaden i Sverige.

### Uthålligt värdeskapande

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

### Hållbara bostäder

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

### Komplett värdekedja

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från utveckling av ett eget boendekoncept och produktion av bostäder – till kundbearbetning och förvaltning av de färdigställda lägenheterna. Vi strävar efter att optimera varje länk i värdekedjan (se sidan 8).

### Standardisering för industriell produktion

K2A:s bostäder produceras i en kontrollerad industriell process där standardisering har en central roll. Ett antal egenutvecklade bas-

lägenheter, som kan användas i olika kombinationer, utgör grunden för samtliga bostäder som byggs. Genom systematisk repetition av en noggrant utformad och yteffektiv lägenhet uppnås ett optimalt resursutnyttjande. De färdigställda flerbostadshusen uppvisar dock en mångfald i gestaltningen. Fasaderna kan ha många olika utföranden i skilda material, anpassade till den omgivande miljön.

### Långsiktig kundnära förvaltning

K2A utvecklar och bygger bostäder för långsiktig kundnära förvaltning med egen personal på varje ort med förvaltningsvolym om minst 500 lägenheter. Vi har utvecklat moderna webbaserade verktyg för att rationalisera den administrativa förvaltningen och optimera kundnyttan.

### Samhällsfastigheter med låg risk

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

### Finansiell kontroll

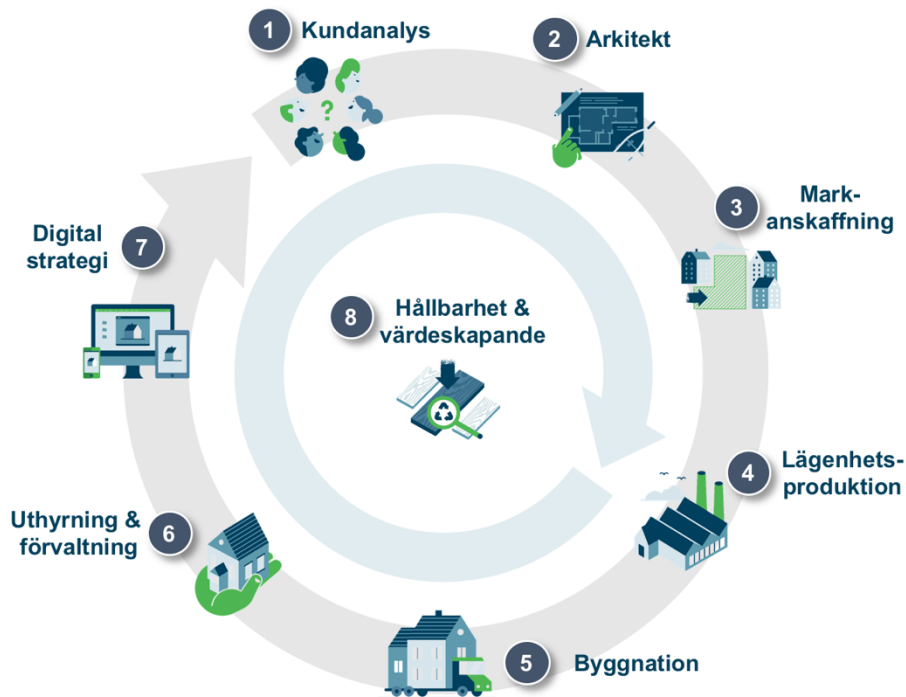
Viktiga komponenter i K2A:s affärsmodell är finansiell kontroll och styrning, för att begränsa de finansiella riskerna. Vi arbetar systematiskt med att hantera och minimera riskerna, och samtidigt ta vara på möjligheter som kan bidra till god utveckling och lönsamhet.

### Affärsidé

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

## En värdekedja där varje länk optimeras

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analys av bostadsmarknaden till effektiv uthyrning av de färdigställda lägenheterna. Hållbarhet och värdeskapande är integrerat i hela verksamheten.



### 1. Kundanalys

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

### 5. Byggnation

De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en energi-effektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus. Från och med 2018 är K2A:s produktion miljöcertifierad enligt Svanen.

### 2. Arkitekt

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

### 6. Uthyrning & Förvaltning

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

### 3. Markansaffning

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

### 7. Digital strategi

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

### 4. Lägenhetsproduktion

K2A har två egna husfabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä – för rationell produktion i kontrollerad miljö och med mindre klimatbelastning.

### 8. Hållbarhet & Värdeskapande

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

## MÅL FÖR VERKSAMHETEN

Att successivt, utifrån ett hållbarhetsperspektiv, utveckla fastighetsbeståndet med attraktiva bostäder på rätt marknader är en viktig del av strategin för att K2A ska uppnå sina mål – övergripande, operativa och finansiella.

K2A:s affärsplan för perioden som sträcker sig till och med 2024 innebär nya operationella och finansiella mål, finansiella riskbegränsningar och utdelningspolicy. Dessa ska fungera som riktlinjer för verksamhetens utveckling.

De operationella och finansiella målen utgår från K2A:s affärsplan med fokus på fortsatt hög tillväxt med kontrollerad finansiell risk genom huvudsakligen utveckling och produktion av hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning.

### Operationella mål

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

### Finansiella mål

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

### Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgrad för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 70 procent.
- Belåningsgrad för förvaltningsverksamheten ska långsiktigt ej överstiga 65 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej understiga 1,5 gånger.

### Utdelningspolicy

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

# 550

Totalt antal lägenheter i olika faser ökade från 4 801 till 5 351 stycken

# +40%

Driftsöverskottet ökade från 52,5 Mkr till 73,6 Mkr

# +27%

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare ökade från 481,8 Mkr till 610,1 Mkr

## LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET I FOKUS

K2A är en långsiktig fastighetsägare som tar ansvar för bolagets påverkan på människor och miljö och bidrar till att samhället utvecklas i en hållbar riktning.



### Hållbarhet genom hela värdekedjan

K2A:s hållbarhetsstrategi utgår från en helhetssyn och bygger på långsiktighet och ekonomiskt, miljömässigt och socialt värdeskapande. Vi utvecklar bostäder för långsiktigt eget ägande och hela värdekedjan – från resurseffektiv industriell produktion av lägenheter till förvaltning av färdigställda yteffektiva bostäder – ska präglas av ett genomgripande och konsekvent hållbarhetsarbete.

#### *Hållbarhetspolicy visar vägen*

K2A:s verkställande direktör är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet. K2A:s styrelse fastställer den övergripande hållbarhetspolicyn med syftet att bolaget ska bidra till en långsiktigt hållbar

utveckling av samhället det är verksamt i. Detta sker genom en lönsam affärsmodell, en ansvarsfull syn på omvärlden och bolagets påverkan på den, samt en medvetenhet om betydelsen av en god och hälsosam boendemiljö. Därigenom skapas värden och möjligheter till en kontinuerlig positiv utveckling av bolaget.

#### *Uppförandekod för ansvarsfulla affärer*

I all vår verksamhet – såväl produktion som förvaltning – följer vi självklart gällande lagar och aktuellt regelverk. K2A:s uppförandekod utgör ett centralt och grundläggande regelverk. Uppförandekoden har sin grund i våra kärnvärden – Kundfokus, Nytankande och Långsiktighet – men speglar också principerna i



K2A utvecklar bostäder för eget långsiktigt ägande och hela värdekedjan ska präglas av ett genomgripande och konsekvent hållbarhetsarbete.



## Fördelaktig finansiering med gröna lån

FN:s Global Compact och målen i FN:s Agenda 2030.

Uppförandekoden omfattar alla K2A:s intressenter: medarbetare, ledning, styrelse, aktieägare, samarbetspartners, investerare, leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer. Samtliga medarbetare har erhållit och signerat uppförandekoden.

K2A har även en policy och rutin för visselblåsning som är nära kopplad till hållbarhetspolicy och uppförandekoden. Vid misstanke om oegentligheter kan detta anmälas, även anonymt, via en särskild rutin. För oss är det viktigt att brott mot kärnvärdena, uppförandekod eller lagstiftning motverkas genom effektiva rutiner men om överträdelser ändå sker ska detta uppmärksammas och utredas så tidigt som möjligt.

### *Intressentdialog utvecklar verksamheten*

K2A för en löpande dialog med bolagets intressenter och viktigaste målgrupper för att fortsätta utveckla och förbättra verksamheten. Genom dialog med intressenterna identifieras väsentliga hållbarhetsaspekter inom våra strategiska hållbarhetsområden som är viktiga för vårt långsiktiga värdeskapande och hjälper oss att göra rätt prioriteringar. Dialog sker strukturerat genom enkäter, bland annat kundundersökningar, samt vid direkta kontakter och möten löpande under året. Utfallet från dialoger analyseras med ett perspektiv där både risker och möjligheter vägs in, och ligger tillsammans med övrig omvärldsbevakning till grund för det vidare hållbarhetsarbetet.

K2A:s ambition är att ständigt utveckla innovativa hållbarhetslösningar. Under 2018 har följande väsentliga hållbarhetsaspekter identifierats och fastställts:

- K2A strävar efter hållbarhet och långsiktighet i alla led, från finansiering av verksamheten till produktion och förvaltning.
- Hållbarhetsarbetet är inkluderat i affärsmodellen och är ett sätt att framtidssäkra bolaget genom riskminimering.
- Svanenmärkning av all nyproduktion i egen regi vilket bidrar till att utveckla hållbara städer.
- Minska koldioxidutsläpp och att alltid sträva efter att minimera vår el-, vatten- och värmeförbrukning.

### *Tre strategiska hållbarhetsområden*

Vi har valt att beskriva K2A:s hållbarhetsarbete ur dimensionerna ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Hållbarhetsarbetet delas in i strategiska huvudområden:

- Ansvarsfulla affärer
- Hållbara bostäder
- Attraktiv arbetsgivare

### **Ansvarsfulla affärer**

#### *Uthållig affärsmodell*

Genom att använda K2A:s resurser på ett effektivt sätt, utnyttja möjligheter och minimera risk samt utveckla en framgångsrik affärsmodell, skapas långsiktiga värden för bolagets intressenter, bland andra kunder och samarbetspartners, samhället K2A verkar i, medarbetare och ägare, leverantörer och banker/kreditgivare.

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

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

K2A har tydliga finansiella mål för verksamheten för att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling.

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

#### *Motverka korruption*

K2A:s bolagskultur bygger på förtroende och affärsmässighet. Vi ska göra hållbara affärer och vår uppförandekod utgör ett viktigt styrdokument som omfattar alla våra intressenter och innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende och hög affäretik. K2A och dess intressenter arbetar aktivt mot korruption i alla dess former. Vi använder lämpliga medel för att främja insyn, ansvarstagande individuellt ledarskap och företagsansvar.

#### *Digital strategi*

Innovation är ett nyckelord i utvecklingen av K2A – ”Nytänkande” är också ett av våra

kärnvärden. Vi har från start varit medvetna om att den accelererande och genomgripande digitaliseringen av vårt samhälle ställer nya krav på alla som bedriver affärsverksamhet. K2A har därför arbetat enligt en tydlig digital strategi, integrerad i vårt hållbarhetsarbete, där ett starkt varumärke och mervärde för kunderna varit centrala begrepp.

Vi vill redan på förhand identifiera och attrahera rätt kund för att skapa förutsättningar för långvariga, hållbara kundrelationer och minimera omflyttning. Genom webb och sociala medier bygger vi kundlojalitet och ser till att förmedla kunskap och erbjuda digitala tjänster som kan hjälpa kunderna i deras vardag. Vår administration och förvaltning har också modernast möjliga tekniska stöd för att utföra ett resurseffektivt arbete. Den digitala transformationen fortsätter naturligtvis och vi är väl rustade för att utvecklas med den.

#### *Grön finansiering med bättre villkor*

Hållbarhetsarbetet påverkar våra affärer och finansieringen av vår verksamhet på ett konkret och positivt sätt. K2A har som första företag i Sverige beviljats ett grönt lån för projektet Parasollet 1 i Lund. Vår Svanenmärkta husproduktion tillsammans med vårt långsiktiga hållbarhetsperspektiv attraherar investerare som vill placera kapital och få avkastning från dokumenterat gröna investeringar. Det gröna lånet har förmånligare villkor än traditionell finansiering och K2A avser att öka dess andel av kreditportföljen.

#### **Hållbara bostäder**

##### *Modernt energieffektivt fastighetsbestånd*

K2A:s fastighetsbestånd består till övervägande delen av bostäder som uppförts de senaste fem åren. Därutöver har flera äldre fastigheter renoverats och upgraderats till modern standard. Energieffektiva lösningar återfinns således i både nya och äldre fastigheter.

K2A utvecklar attraktiva bostäder, anpassade till kundernas behov och förväntningar, som erbjuds på marknader med hög tillväxt och efterfrågan. Bostäderna är resurs- och energisnåla – klimatsmarta – med trä som huvudsakligt byggmaterial.

Vi bygger majoriteten av lägenheterna i

egna fabriker i Valdemarsvik och Gävle och använder närproducerat trä. K2A har stor erfarenhet av att bygga i trä och vi utnyttjar därför resurserna på ett effektivt sätt. Genom att bygga bostäder i en kontrollerad industriell miljö, det vill säga i en fabrik, kan vi också erbjuda en bättre arbetsmiljö än traditionella byggarbetsplatser.

#### *Svanenmärkta trähus för bättre miljö*

K2A har sedan 2018 licens för att bygga Svanenmärkta hus. Miljöcertifieringen medför en rad betydande fördelar – och skapar värden, direkt och indirekt. Svanens krav för att erhålla miljöcertifiering är höga och kriterierna utvecklas och skärps över tiden.

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

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

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

#### *Hållbara materialval*

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

Hållbara materialval är värdeskapande eftersom underhållet minskar tack vare längre livslängd och mindre servicebehov. För Svanen-

märkning krävs även val av utrustning som har låg energiförbrukning.

Kvalitetskänslan är även till fördel i konkurrens om kunder, vilket innebär lägre vakanser och färre omflyttningar. Det har även visat sig att kunderna tar större ansvar för en finare lägenhet, vilket även det ger minskat slitage och underhållsbehov och därmed lägre kostnader.

#### *Hållbar förvaltning*

Vi har som målsättning att förvalta våra fastigheter med egen personal på varje ort, vilket innebär både närhet till och kontinuerlig kontakt med kunderna. Att ha direktkontakt med kunderna är ett strategiskt beslut för K2A och en väsentlig del i vårt hållbarhetsarbete. Som ett led i kundvården genomförde vi under 2018 en kundundersökning bland våra kunder vars resultat påvisade styrkor som att studenterna uppskattar det geografiska läget, upplever en stark trygghet i våra bostadsområden och är nöjda med sin studentlägenhet.

#### *Energieffektivitet och egen fastighetsel*

El och värme står för huvuddelen av vår energianvändning. Eftersom vi utvecklar våra

bostäder själva ser vi till att de blir så energieffektiva som möjligt, med låg energiförbrukning. Vi väljer alltid grön el och i så stor utsträckning som möjligt grön fjärrvärme. I Lund, Västerås och Haninge monterar vi solceller på taken till våra bostadshus för att bli självförsörjande på fastighetsel i så hög grad som möjligt. Överskottet ska ladda elbilar i vår egenutvecklade bilpool, Bobil™. Energieffektiva lösningar är även värdeskapande då en låg energianvändning medför lägre driftskostnader.

#### *Egen bilpool med elbilar*

Under 2018 lanserade K2A en egen bilpool – Bobil™ – som erbjuds hyresgästerna i Umeå, Örebro, Haninge, Västerås och Lund. Vår bilpool är, till skillnad mot de flesta andra som är öppna bilpooler, endast till för de boende i våra fastigheter. Bilpoolerna är en attraktiv del i en modern delningsekonomi och innebär miljövinster i och med att flera hushåll delar på färre antal bilar. Bilarna drivs dessutom med el.

En bilpool är värdeskapande för bostadsutvecklingen eftersom den genererar intäkter, är ett attraktivt erbjudande till de boende samt att behovet av p-platser minskar, vilket möjliggör fler bostäder.



**K2A:s bilpool  
skapar värde  
för både  
hyresgäster  
och miljön**



*Hållbart och inkluderande bostadsutbud*

K2A vill vara en positiv kraft och bidra till god utveckling, och därmed social hållbarhet, i de samhällen där vi verkar. På många håll i Sverige, inte minst i tillväxtregionerna och universitets- och högskolestäderna, är det idag brist på hyresbostäder till följd av urbanisering och ökande befolkning.

Genom att bygga mindre – men välplanerade – hyresbostäder i attraktiva lägen kan vi erbjuda lägenheter som fler har råd att bo i, och därmed möta ett tydligt behov i samhället. En rimlig hyra som många personer har råd med fyller en viktig funktion för social hållbarhet. Ökade möjligheter för exempelvis ungdomar och äldre att få tag i en lägenhet bidrar till mångfald och ett mer dynamiskt liv i stadsrummet.

K2A blandar olika typer av hyresrätter. Genom att blanda hyresbostäder med studentbostäder och/eller vårdbostäder bidrar K2A till en hållbar och inkluderande bostadsmarknad. Vi vill också skapa intressanta, inbjudande och säkra utemiljöer och bostadsområden där alla är välkomna, barn som äldre.

När ett bostadsområde är attraktivt och röner stort intresse skapas direkta värden för K2A eftersom detta innebär snabbare uthyrning, lägre vakanser och färre omflyttningar.

Som förvaltande bolag har vi ingen försäljningsrisk samtidigt som vår uthyrningsrisk är begränsad då vi erbjuder en attraktiv produkt på marknader med bostadsbrist.

*Lokalt engagemang*

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

Samarbetet med Mattecentrum bidrar till att förstärka kunskaper och intresset för matematik vilket är ett viktigt område i en kunskapsbaserad arbetsmarknad och uthållig tjänsteekonomi. En väl fungerande arbetsmarknad är en förutsättning för en uthållig bostadsmarknad.

**Attraktiv arbetsgivare***Innovation och långsiktighet*

K2A ska vara ett hållbart, resurseffektivt företag som det är attraktivt att arbeta för. Hos oss ska medarbetarna trivas och utvecklas. Varje medarbetare är viktig för företagets utveckling och K2A:s kärnvärden – Kundfokus, Nyttänkande och Långsiktighet – ska vara vägledande i arbetet, tillsammans med styrdokument som hållbarhetspolicy och uppförandekod.

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

K2A är ett snabbt växande bolag och utbildning och kompetensutveckling är avgörande framgångsfaktorer. Vid nyrekrytering lägger vi även stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter. Den blivande medarbetaren ska känna sig hemma i bolagets miljö och företagskultur.

Medarbetarsamtal genomförs varje år för uppföljning av uppsatta mål och för att stödja kompetensutvecklingen. Utvecklingen går snabbt inom olika områden och det är av största vikt att medarbetarnas kompetens motsvarar arbetets krav och marknadens utmaningar.

*Jämställdhet*

K2A ska vara en inkluderande arbetsplats avseende ålder, kön, etnicitet och sexuell läggning. Inom K2A råder nolltolerans mot diskriminering eller kränkande särbehandling. Vi förväntar oss att våra leverantörer och entreprenörer också tar ansvar för detta i sina organisationer.

2018 var andelen kvinnor inom moderbolaget, med koncerncentrala funktioner, 39 procent. I K2A:s produktionsmiljö, det vill säga Grännäs Tråhus där en stor andel av bolagets anställda finns, var andelen kvinnliga medarbetare 11 procent. K2A strävar efter jämnare könsfördelning och har för produktionen som ett första steg satt målet att andelen kvinnliga medarbetare år 2023 ska uppgå till 17 procent. Eftersom K2A tillverkar prefabricerade lägenhetsenheter i industriell miljö kan bolaget erbjuda en arbetsplats med färre tunga lyft och mindre risk för förslitningsskador än en traditionell byggarbetsplats.

### Arbetsmiljö

Hälsa och säkerhet står i centrum för vårt arbetsmiljöarbete. Arbetsplatsen ska vara trygg, säker och hälsosam. Under 2018 hade vi sex arbetsplatsolyckor, vilket K2A strävar efter att minimera. K2A arbetar med systematiskt och proaktivt arbetsmiljöarbete och hälsofrämjande åtgärder som regelbundna läkarundersökningar. Under 2018 uppgick sjukfrånvaron till 1,8 procent för tjänstemän och 3,1 procent för medarbetare i produktion.

### Organisationsutveckling

K2A:s organisation och verksamhet har vuxit kraftigt under de senaste åren – från en handfull medarbetare till 116 personer – främst genom expansion inom Grännäs Trähus. Detta ställer höga krav på anpassning och flexibilitet.

K2A:s organisation består av Affärsutveckling och Förvaltning samt de koncern-gemensamma funktionerna Ekonomi/Finans och Kommunikation/IT. Därutöver sker produktion av lägenhetsenheter i trä vid två husfabriker inom Grännäs Trähus, som ingår i K2A-koncernen.

### Nya arbetstillfällen och sund arbetsmiljö

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

Att tillverka bostäder i fabrik medför en bättre arbetsmiljö än produktion av platsbyggda hus. Arbetsmiljön är värdeskapande för den anställda som kan utföra ett fysiskt krävande arbete med mindre risk för förslitningsskador vilket leder till ett hälsosammare liv. En annan viktig fördel är att den effektiva produktionen ger kortare produktionstider.



Det är arbetsmiljömässigt bättre och mer resurseffektivt med prefabricerade lägenheter än traditionell byggnation där allt uppförs på plats. K2A har två trähusfabriker - i Valdemarsvik och i Gävle.

# HÅLLBARHET I ALLA LED



” K2A är en långsiktig fastighetsägare som genom ansvarsfullt företagande vill bidra till att samhället utvecklas i en hållbar riktning.



## PROJEKTERING

K2A ritar bostäder som kan tillverkas i en kontrollerad industriell miljö med trä som huvudsaklig insatsvara. Genom en långt driven standardisering - K2A har utvecklat ett antal välplanerade baslägenheter - uppnås en resurseffektiv produktion.



## FINANSIERING

Genom att bygga Svanenmärkta hus kan K2A uppfylla kraven för grön finansiering. Därigenom kan bolaget erhålla bättre finansieringsvillkor för företagslån. K2A:s mål är att all ny finansiering ska vara grön, som ett led i hållbarhetsarbetet och framtidssäkringen av bolaget.



## PRODUKTION

K2A har egna fabriker - Grännäs Trähus i Valdemarsvik och Gävle - för tillverkning av bostäder. Målet är att all produktion i egen regi ska Svanenmärkas. Industriell träbyggnation medför stora miljö- och klimatomständigheter fördelar, bland annat mindre utsläpp av koldioxid än byggnation med andra material.



## FÖRVALTNING

K2A förvaltar cirka 1 800 huvudsakligen nyproducerade, klimatsmarta bostäder och antalet kommer att öka snabbt de närmaste åren. Bolaget använder endast el märkt med Bra Miljöval och strävar efter att minska koldioxidutsläppen med minst en procent årligen.

# ANSVARSFULLT VÄRDESKAPANDE

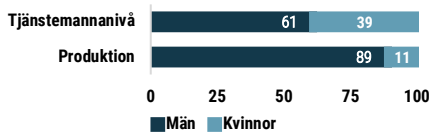
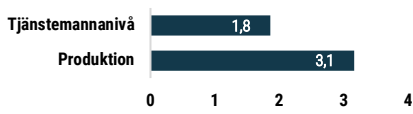
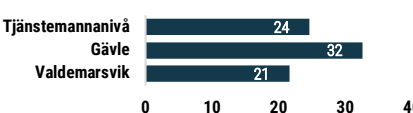
## EKONOMISK

K2A strävar efter att vara hållbara och långsiktiga i alla led, från produktion till förvaltning. Hållbarhetsarbetet är inkluderat i affärsmodellen och ett sätt att framtidssäkra bolaget genom riskminimering.

	SAMHÄLLSBIDRAG	VERKSAMHETSMÅL	UTFALL 2018
<b>Grön affärsmodell</b>	K2A har en hög och uthållig tillväxt under lönsamhet. Erbjuder hållbara och prisvärda hyresbostäder till en bred kundgrupp.	K2A strävar efter att vara ansvarstagande och värdeskapande i alla led samt ständigt utveckla innovativa hållbarhetslösningar.	 <p>100%</p> <p>*Av ny finansiering 2018 tecknades genom så kallade "Gröna lån". Avser projekten Parasollet, Havsmannen och Vega etapp 3.</p>
<b>Grön Finansiering</b>	Ökar finansmarknadens engagemang för hållbara investeringar.	Som första bolag i Sverige fick K2A ett grönt lån 2018. Målet är att all ny finansiering ska vara grön, som medger bättre finansieringsvillkor.	

## SOCIAL



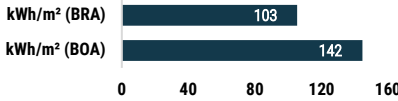
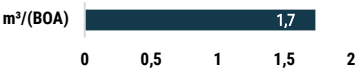

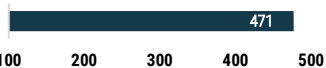
K2A strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare som mår om anställda, kunder och leverantörer. K2A har ett utvecklat socialt hållbarhetsarbete med innovativa lösningar för bolagets kunder.

	SAMHÄLLSBIDRAG	VERKSAMHETSMÅL	UTFALL 2018									
<b>Jämställdhet</b>	K2A är en arbetsplats präglad av jämställdhet. Produktionsmiljön ska utgöra en attraktiv arbetsplats för kvinnor.	K2A stävar efter en jämnare könsfördelning. Andelen kvinnliga medarbetare i produktion ska uppgå till 17% år 2023.	<p><b>Könsfördelning 2018, %</b></p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nivå</th> <th>Män</th> <th>Kvinnor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tjänstemannanivå</td> <td>61</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>Produktion</td> <td>89</td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table>	Nivå	Män	Kvinnor	Tjänstemannanivå	61	39	Produktion	89	11
Nivå	Män	Kvinnor										
Tjänstemannanivå	61	39										
Produktion	89	11										
<b>Antal sjukdagar per år</b>	K2A strävar efter en låg sjukfrånvaro genom ett proaktivt, systematiskt arbetsmiljöarbete och ett bra företagsklimat.	Minska antalet sjukdagar som är arbetsrelaterade.	<p><b>Andel sjukdagar per anställd 2018, %</b></p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nivå</th> <th>Andel sjukdagar (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tjänstemannanivå</td> <td>1,8</td> </tr> <tr> <td>Produktion</td> <td>3,1</td> </tr> </tbody> </table>	Nivå	Andel sjukdagar (%)	Tjänstemannanivå	1,8	Produktion	3,1			
Nivå	Andel sjukdagar (%)											
Tjänstemannanivå	1,8											
Produktion	3,1											
<b>Personalomsättning</b>	K2A skapar nya arbetstillfällen och har en sund arbetsmiljö. Genom skatter, löneutbetalningar och inköp från leverantörer bidrar K2A till samhället i stort och skapar lokala värden.	K2A är en eftertraktad arbetsgivare som låter människor utvecklas och bidra till värdeskapande.	<p><b>Personalomsättning 2018, %</b></p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nivå</th> <th>Andel omsättning (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tjänstemannanivå</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Gävle</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>Valdemarsvik</td> <td>21</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Många nyanställningar har skett under året</p>	Nivå	Andel omsättning (%)	Tjänstemannanivå	24	Gävle	32	Valdemarsvik	21	
Nivå	Andel omsättning (%)											
Tjänstemannanivå	24											
Gävle	32											
Valdemarsvik	21											

	<b>SAMHÄLLSBIDRAG</b>	<b>VERKSAMHETSMÅL</b>	<b>UTFALL 2018</b>														
<b>Antal arbetsplatsolyckor</b>	K2A tar samhällsansvar och bidrar till en trygg och säker arbetsplats för såväl anställda som leverantörer.	K2A bidrar till att skapa en arbetsplats med bra och säker arbetsmiljö. Målet är att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa.	<p><b>Antal arbetsplatsolyckor 2018</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ort</th> <th>Antal olyckor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gävle</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Ort	Antal olyckor	Gävle	6										
Ort	Antal olyckor																
Gävle	6																
<b>Bobilar – K2A:s egen elbilpool</b>	K2A strävar efter att ständigt utveckla klimatsmarta lösningar för kunderna. Elbilpool bidrar till delningsekonomi där en bil per hushåll inte är nödvändig samt minskade koldioxidutsläpp.	Kunder använder frekvent Bobilarna samt självförsörjande laddning från solceller.	<p><b>Användning av K2A:s Bobilar, antal timmar per mån</b></p> <p><b>Total användning av K2A:s Bobilar, antal timmar</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ort</th> <th>Antal timmar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Örebro Oregonon</td> <td>~100</td> </tr> <tr> <td>Umeå</td> <td>~100</td> </tr> <tr> <td>Örebro Glidplanet</td> <td>~100</td> </tr> <tr> <td>Vega</td> <td>~100</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt</b></td> <td><b>1617</b></td> </tr> </tbody> </table>	Ort	Antal timmar	Örebro Oregonon	~100	Umeå	~100	Örebro Glidplanet	~100	Vega	~100	<b>Totalt</b>	<b>1617</b>		
Ort	Antal timmar																
Örebro Oregonon	~100																
Umeå	~100																
Örebro Glidplanet	~100																
Vega	~100																
<b>Totalt</b>	<b>1617</b>																
<b>Kundundersökning K2A hyresbostäder</b>	K2A strävar efter nöjda kunder vars upplevelse är att de bor i den bästa tänkbara bostaden i ett bra och tryggt bostadsområde.	Öka med 1-2 enheter årligen på genomsnittresultatet till 2021.	<p><b>K2A:s kundundersökning hyresbostäder 2018 av kvalitativa faktorer, index 0-100</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Faktor</th> <th>Index</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bostaden</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>Service och kommunikation</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>Bostadsområdet och trygghet</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>Gemensamma utrymmen</td> <td>59</td> </tr> <tr> <td><b>Genomsnitt</b></td> <td><b>64</b></td> </tr> </tbody> </table>	Faktor	Index	Bostaden	68	Service och kommunikation	67	Bostadsområdet och trygghet	62	Gemensamma utrymmen	59	<b>Genomsnitt</b>	<b>64</b>		
Faktor	Index																
Bostaden	68																
Service och kommunikation	67																
Bostadsområdet och trygghet	62																
Gemensamma utrymmen	59																
<b>Genomsnitt</b>	<b>64</b>																
<b>Kundundersökning Svenska Studenthus</b>	Svenska Studenthus strävar efter nöjda kunder som upplever att de bor i den bästa tänkbara studentbostaden. Bostadsområdet upplevs som bra, tryggt och kunderna blir erbjudna mervärde i form av community-känsla.	Öka med 1-2 enheter årligen på genomsnittresultatet till 2021.	<p><b>Svenska Studenthus kundundersökning 2018 av kvalitativa faktorer, index 0-100</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Faktor</th> <th>Index</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bostadsområdet och trygghet</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>Service och kommunikation</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>Gemensamma utrymmen</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>Bostaden</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>Miljö och hållbarhet</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td><b>Genomsnitt</b></td> <td><b>76</b></td> </tr> </tbody> </table>	Faktor	Index	Bostadsområdet och trygghet	80	Service och kommunikation	77	Gemensamma utrymmen	75	Bostaden	74	Miljö och hållbarhet	68	<b>Genomsnitt</b>	<b>76</b>
Faktor	Index																
Bostadsområdet och trygghet	80																
Service och kommunikation	77																
Gemensamma utrymmen	75																
Bostaden	74																
Miljö och hållbarhet	68																
<b>Genomsnitt</b>	<b>76</b>																

## MILJÖ

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av utsläppen av växthusgaser. K2A arbetar aktivt för att minimera bolagets klimatpåverkan. K2A bygger samtliga hus i trä från svenskt certifierat skogsbruk och är sedan 2018 Svanenmärkta. Genom K2A:s Svanenmärkning säkerställs att de material som används vid produktion av bostäder inte har någon negativ inverkan på miljön, människor eller boendemiljön. Hårda krav ställs även på fastighetens förvaltning, avfallshantering, buller och utsläpp av förorenande ämnen avseende vatten, luft och mark.

	SAMHÄLLSBIDRAG	VERKSAMHETSMÅL	UTFALL 2018
<b>Svanenmärkta bostäder</b>	Svanenmärkt produktion innebär att Miljömärkning Sverige kvalitetssäkrat K2A:s produktion, byggprocess och hur fastigheterna ska förvaltas ur ett livscykelperspektiv.	100% av all nyproduktion som byggstartas i egen produktion ska vara Svanenmärkt. Trä ska fortsätta användas som huvudsaklig råvara vid bostadsutveckling.	 <p>100%</p>
<b>Elförbrukning</b>	K2A använder endast el från förnybara källor vilket minskar klimatpåverkan.	100% el märkt med Bra Miljöval från förnyelsebara källor. K2A ska, i den mån det är möjligt, installera solceller på nyproduktionsprojekt. K2A ska alltid välja vitvaror av hög energiklass.	<p><b>K2A:s fastighetsel genomsnittsförbrukning 2018</b></p>  <p>kWh/m² (BRA) 15 kWh/m² (BOA) 21</p> <p>*Genomsnitt för 12 fastigheter: Total BOA 46 081 kvm: Total BRA 63 480 kvm</p>
<b>Värme-förbrukning</b>	K2A väljer bästa möjliga uppvärmningsalternativ för att värna om naturtillgångar.	Minskad värmeförbrukning med 5% till år 2021. K2A ska utveckla fastighetsautomation i samtliga fastigheter för att lättare kunna reglera värmeförbrukningen.	<p><b>K2A:s gradkorrigerad värmeförbrukning 2018</b></p>  <p>kWh/m² (BRA) 103 kWh/m² (BOA) 142</p> <p>*Genomsnitt för 12 fastigheter: Total BOA 46 081 kvm: Total BRA 63 480 kvm</p>
<b>Vatten-förbrukning</b>	K2A arbetar för en minskad vattenförbrukning och värnar om vatten som naturtillgång.	Sträva efter att minimera vattenförbrukningen bland annat genom val av snålspolande toaletter, duschmunstycken och kranar.	<p><b>K2A:s vattenförbrukning 2018</b></p>  <p>m³/(BOA) 1,7</p> <p>*Genomsnitt för 12 fastigheter: Total BOA 46 081 kvm</p>
<b>Koldioxid-utsläpp</b>	K2A strävar efter att minska klimatpåverkan bland annat genom att använda trä från hållbart svenskt skogsbruk som byggmaterial. Trä är ett förnybart material som minskar koldioxidutsläppen under byggprocessen och materialet binder koldioxid.	Minska koldioxidutsläppen med 1% årligen till 2021. Kartlägga K2A:s totala koldioxidutsläpp under produktion av bostäder.	<p><b>K2A:s totala koldioxidutsläpp (CO<sub>2</sub>) 2018</b></p>  <p>kg/m² (BRA) 6 kg/m² (BOA) 8</p> <p>*Genomsnitt för 12 fastigheter: Total BOA 46 081 kvm *Genomsnitt för 13 fastigheter: Total BRA 71 518 kvm</p> <p><b>K2A:s totala koldioxidutsläpp (CO<sub>2</sub>) 2018, ton</b></p>  <p>Totalt utsläpp (BRA) 471</p> <p>*Genomsnitt för 13 fastigheter: Total BRA 71 518 kvm</p>

## FRAMTIDEN VÄXER I SKOGEN

Det finns flera starka skäl för att bygga bostäder med trästommar: resurseffektiv produktion, låg klimatbelastning vid byggnation, god inomhusmiljö samt att träbyggnader binder koldioxid.

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

Vi valde redan från början att prioritera det förnybara materialet trä för våra bostäder och vårt enskilt största bidrag till en långsiktigt hållbar utveckling av fastighetsmarknaden är vår produktionsmetod. Sedan 2018 har vi licens för att bygga Svanenmärkta hus.

### *Minskat koldioxidutsläpp med trä*

En effektiv produktionsprocess med trä som insatsvara är en miljö- och klimatomåttlig fördelaktig produktionsmetod. Bygg- och fastighetsbranschens fokus har under lång tid legat på att optimera driften och minska energiförbrukningen. Senare års undersökningar visar emellertid att en mycket stor del av klimatbelastningen i ett modernt betonghus sker under byggfasen, motsvarande 50 års drift av fastigheten. Det går åt mycket energi att producera och använda betong. Om man istället använder trä för att bygga minskar koldioxidutsläppen betydligt.

### *Färre energikrävande transporter*

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

### *Resurseffektiv produktion*

Genom att välja trä som huvudsakligt byggmaterial och utveckla bostäderna för industriell tillverkning uppnådde vi två väsentliga saker:

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

Detta material kräver mindre energi vid bearbetning än andra byggmaterial och lämpar sig tack vare sin låga vikt utmärkt för industriell produktion med hög prefabriceringsgrad. Den låga vikten är vidare en förutsättning för transporter av färdiga lägenheter.

### *Närproducerat svenskt trä*

K2A använder närproducerat svenskt trä som insatsvara och bygger de flesta av lägenheterna i egna fabriker i Valdemarsvik och Gävle. Vi har stor erfarenhet av att bygga i trä och utnyttjar därför resurserna på ett effektivt sätt. Genom att bygga bostäder i en kontrollerad industriell miljö kan K2A också erbjuda en bättre arbetsmiljö än traditionella byggarbetsplatser.

### *Svanenmärkta hus*

Från och med 2018 har K2A licens för att bygga Svanenmärkta hus. Det är första gången som en tillverkare av prefabricerade lägenheter i trä erhållit Svanenmärkning. Vår målsättning är att all nyproduktion framöver ska vara Svanenmärkt.



Glidplanet 5 i Örebro, med 88 hyresbostäder, färdigställdes under 2018. K2A använder närproducerat svenskt trä som insatsvara och bygger de flesta lägenheterna i egna resurseffektiva fabriker innan de monteras till färdiga hus.

## Intervjun

Camilla Bergström, Sustainable Finance, Nordea

# ”Gröna lån en kvalitetsstämpel”

– K2A blev vår första kund när vi, som första kreditinstitut i Sverige, började erbjuda gröna företagslån. Det har varit ett mycket trevligt och givande samarbete med Johan Knaust och hans medarbetare på K2A.

Camilla Bergström, på Sustainable Finance inom Nordea, arbetar med att integrera hållbarhet inom banken. Som en del av det arbetet har Nordea utvecklat ett nytt erbjudande: gröna lån till företag.

Gröna byggnader, bland annat Svanenmärkta hus, är en av sex projektkategorier som, efter noggrann utvärdering, kan erhålla grön finansiering.

– Jag är väldigt glad och stolt över att vi på Nordea blev först med produkten. Att K2A blev vår första kund är inte överraskande eftersom det är ett företag som passar utmärkt för den här typen av finansiering – och uppfyller kraven, fortsätter Camilla Bergström.

I början av 2018 fick K2A sin grundlicens för att bygga Svanenmärkta hus. Detta skedde samtidigt med etableringen av K2A:s andra husfabrik, i Gävle.

– Vi besökte K2A:s fabrik i Gävle och fick en intressant inblick i produktionen där den förnybara råvaran trä är den viktigaste insatsvaran. K2A har ett grönt och hållbart tänkande hela vägen, konstaterar Camilla Bergström.

– Det är tydligt att K2A har ett långsiktigt perspektiv. Allt från den gröna råvaran till den färdiga klimatsmarta lägenheten präglas av idén om långsiktig hållbarhet och en hälsosam boendemiljö. Detta har ju också bekräftats genom Svanenlicensen.

Camilla Bergström vill framhålla att det gröna lånet ska ses som grön kvalitetsstämpel på hållbarhetsarbetet inom företaget.

– Lånet kan endast användas till en hållbar investering och företaget måste kunna redovisa positiva effekter som exempelvis minskad energiförbrukning eller minskat utsläpp av koldioxid, betonar hon.

Nordea använder grön marknadsupplåning där likviden öronmärks för utlåning till miljöfrämjande ändamål.

– Genom lånet främjar vi klimatet och möjliggör samtidigt en långsiktig tillväxt för företagen, detta är fördelar som gynnar alla, säger Camilla Bergström.

– På det här sättet driver vi kapitalet i så att säga rätt riktning. Det finns mycket kapital som söker sig till gröna investeringar och den här typen av finansiering kommer att växa både hos oss och med fler aktörer, fortsätter Camilla Bergström.

– Sammanfattningsvis får ett företag som beviljas vårt gröna lån, förutom tillfredsställelsen att bidra till en hållbar framtid, en tydlig bekräftelse på ett framgångsrikt hållbarhetsarbete och dessutom ett attraktivt pris på lånet.

– För oss handlar det om att vi vill möjliggöra en hållbar framtid tillsammans med våra kunder, avslutar Camilla Bergström.



Att K2A blev vår första kund är inte överraskande eftersom det är ett företag som passar utmärkt för den här typen av finansiering, och dessutom uppfyller kraven förstås, säger Camilla Bergström, Sustainable Finance, Nordea.

## BOSTÄDER I STARKA KATEGORIER OCH ORTER

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

Vid utgången av år 2018 förvaltade K2A 1 771 lägenheter (1 698). Totalt hade bolaget 5 351 bostäder i förvaltning eller i pågående projekt (4 801). K2A förvaltade bostäder eller drev projekt på totalt 16 orter, från Lund i söder till Kiruna i norr.

### K2A:s bostäder finns i attraktiva lägen

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

### Fruktbar samverkan med kommuner

K2A erhåller ofta mark för bostadsproduktion via kommunal markanvisning. Bolaget har etablerat goda kontakter med företrädare för kommuner över hela landet, vilket skapar möjligheter till förtroendefull samverkan för att bygga och erbjuda fler bostäder till kommuninvånarna. Möjligheterna att få fram mark till bostadsändamål varierar dock mycket mellan olika kommuner liksom tiderna för planprocesserna. Under 2018 erhöll K2A markanvisningar motsvarande cirka 300 bostäder.

### Konkurrensfördelar

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

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

### Bostadsmarknaden

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

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i de dynamiska storstadsregionerna. Det är i regioner med högre ekonomisk tillväxt som de flesta arbetstillfällen skapas och där befolknings-tillväxten är som störst. Främst saknas små bostäder med rimliga hyror, det vill säga mindre hyresrätter. Cirka 70 procent av hushållen i Sverige består idag av 1–2 personer.

### Drivkrafter på bostadsmarknaden

En väl fungerande bostadsmarknad för hyresrätter förutsätter flera faktorer såsom:

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

### Stark befolkningstillväxt

Sveriges befolkning har ökat kraftigt under det senaste decenniet från 9 260 000 till 10 230 000 invånare vilket motsvarar en genomsnittlig tillväxtökning om cirka en procent per år. Under 2000-talet har invandringen ökat betydligt i



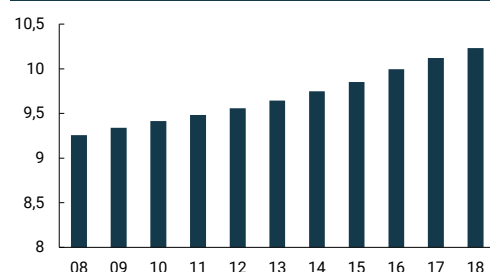
**K2A utvecklar bostäder på dynamiska marknader med konstant hög efterfrågan**



## K2A bygger främst mindre bostäder – den mest efterfrågade bostads-kategorin

Sverige och stod under 2018 för nästan 80 procent av folkökningen (SCB).

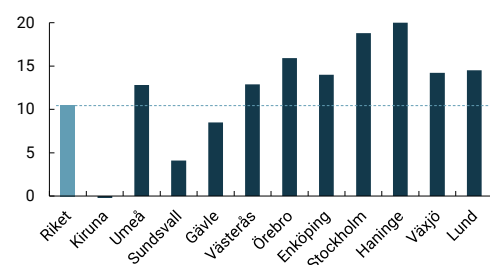
### BEFOLKNINGSMÄNGD, ANTAL MILJONER INVÅNARE



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

Befolkningsförändringen för de orter där K2A förvaltar eller uppför bostäder framgår av stapeldiagrammet nedan där varje stapel avser befolkningsökning per kommun under åren 2008–2018. Den ljusblå stapeln, Riket, avser genomsnittet för Sverige.

### BEFOLKNINGSÖKNING PER KOMMUN 10 ÅR, %



### Behov, utbud och efterfrågan

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i orter med stark arbetsmarknad. 2018 stod 635 000 personer i kö hos Bostadsförmedlingen i Stockholm för att få en hyresrätt – en ökning med 35 000 jämfört med föregående år. Kötiden för dem som står i kön beräknas till i genomsnitt 10 år. Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät (2018) visar att det råder underskott på bostäder i 243 av landets 290 kommuner. Enkäten riktar sig till kommuner som själva skattar bostadsmarknaden idag men även ger en framåtblickande bedömning av bostadsmarknadens balans/obalans om tre år samt särskilt vad som gäller för studentbostäder. Boverkets bedömning

av bostadsmarknaden för de orter där K2A är aktivt på framgår av tabellen nedan.

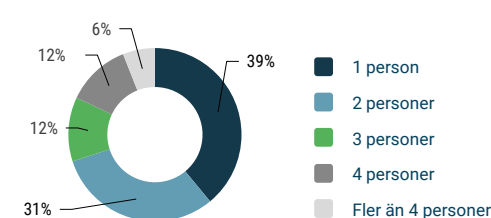
### BOVERKETS MARKNADSUNDERSÖKNING 2018

	STUDENT-BOSTÄDER 2018	BOSTADS-MARKNAD 2018	BOSTADS-MARKNAD 2021P
Kiruna	●	●	●
Umeå	●	●	●
Sundsvall	●	●	●
Gävle	●	●	●
Västerås	●	●	●
Örebro	●	●	●
Enköping	●	●	●
Stockholm	●	●	●
Haninge	●	●	●
Växjö	●	●	●
Lund	●	●	●

● Överskott   ● Balans   ● Underskott

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

### ANDEL HUSHÅLL EFTER HUSHÅLLSTYP



För kategorin studentbostäder uppger branschorganisationen Studentbostadsföretagen att knappt hälften av studieorterna i Sverige lider brist på studentbostäder medan övriga är i någorlunda balans. Det är främst på de större universitets- och högskoleorterna som bristen är stor. De genomsnittliga kötiderna kan på orter som Stockholm, Lund och Uppsala uppgå till mellan cirka 50 och 100 veckor, vilket motsvarar 30 till 60 procent av studietiden. Det totala behovet av studentbostäder i landet uppskattas till mellan 17 000 och 20 000

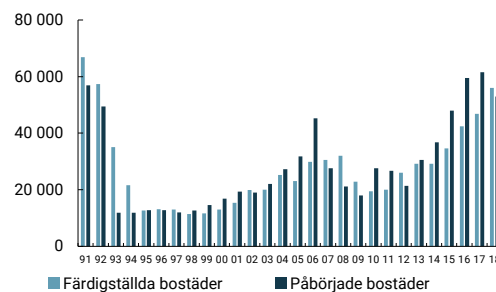
bostäder. De senaste åren har det byggts cirka 4 000 studentbostäder per år.

För de orter som K2A agerar på råder det, enligt Boverkets marknadsundersökning, balans för studentbostäder i Västerås, Örebro och Enköping medan övriga orter har underskott.

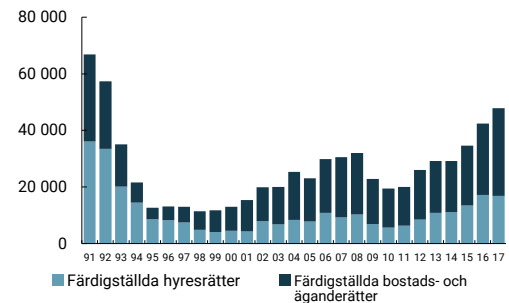
**Ökning av nybyggnation**

Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer långt under efterfrågan. Den på senare år accelererande befolknings-tillväxten sätter ytterligare press på stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Olika stimulanser har presenterats för att öka nybyggnationen av bostäder. Nyproduktionen har dock ökat relativt kraftigt, vilket framgår av det första stapeldiagrammet. Dock bröts tillväxt-takten under 2018 då antalet påbörjade bostäder minskade för första gången sedan 2012. Under 2018 påbörjades byggnation av cirka 53 000 nya bostäder i Sverige och nästan 56 000 bostäder färdigställdes. 30 procent av den totala påbörjade byggnationen kunde hänföras till Storstockholm (SCB).

**PÅBÖRJADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER, ANTAL**

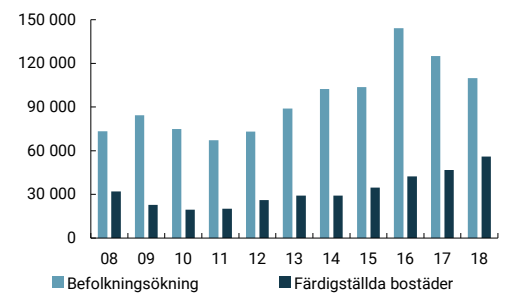


**FÄRDIGSTÄLLDA HYRES- OCH BOSTADSRÄTTER, ANTAL**



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

**BEFOLKNINGSÖKNING/FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER, ANTAL**





Oreganon 1 i Örebro, som färdigställdes 2017/2018, inrymmer 306 studentbostäder med hög standard och attraktivt läge nära Örebro universitet.

# LUND



Lund är beläget i södra Skåne med närhet och goda kommunikationer till hela Öresundsregionen.

Vid årsskiftet förvaltade K2A inga bostäder i Lund men i början av 2019 färdigställdes ett projekt med totalt 120 studentbostäder. Dessutom har K2A ett pågående projekt om 78 bostäder. Tillsammans utgör dessa båda projekt 4 procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 351 bostäder.

Lund är med sina 123 000 invånare Sveriges 12:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

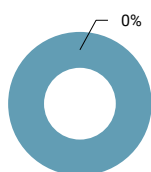
Lund är präglad av sitt universitet och ett flertal betydande företag är sprungna ur den akademiska forskningsmiljön. Bland de största företagen i Lund kan nämnas Tetra Pak, Axis, Alfa Laval och Sony Mobile.

Det har påbörjats cirka 8 500 bostäder i Lunds kommun de senaste 10 åren varav cirka 6 900 färdigställt. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott av såväl student- som hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: Lunds Kommuns Fastigheter, AF Bostäder och Akelius Fastigheter.

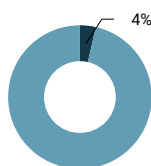
K2A har etablerat sig i Lund eftersom Svenska Studenthus strategi är att bli riktäckande. Lund tillhör Sveriges mest centrala orter för högre utbildning och Lunds universitet har cirka 40 000 studerande, vilket gör det till Sveriges 3:e största lärosäte. Det innebär att Lund, på sikt, ska bli en av Svenska Studenthus viktigaste marknader.

KOMMUNFAKTA	Lund	Riket/ Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	122 948	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	12 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	14,5	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	7,6	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	5,2	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	259,5	278,9
Arbetslöshet (2018), %	6,3	7,0
Studenter (2018), antal	40 000	-

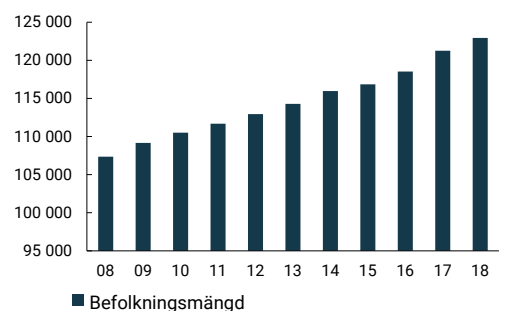
Andel av förvaltade bostäder



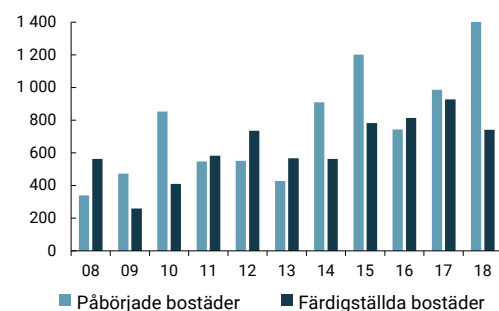
Andel av total fastighets- och projektportfölj



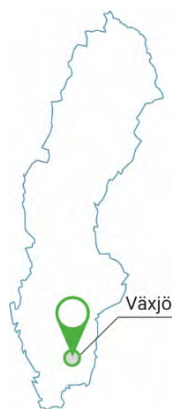
BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



# VÄXJÖ



Växjö är regionstad i Kronobergs län med goda kommunikationer åt alla håll.

I dagsläget förvaltar K2A inga bostäder i Växjö men driver två pågående projekt som innebär nyproduktion av totalt 350 bostäder, vilket motsvarar 6 procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 351 bostäder.

Växjö är med sina 93 000 invånare Sveriges 22:a största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

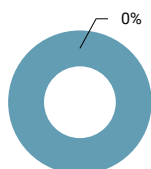
Näringslivet är differentierat och bland de största arbetsgivarna kan nämnas Volvo Construction Equipment, Visma, Combitech/Saab och Atea.

Det har påbörjats cirka 5 800 bostäder i Växjö kommun de senaste 10 åren varav cirka 5 400 färdigställda. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott av såväl student- som hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: kommunen, Vidingehem, Stubor Studentbostäder och CA Fastigheter.

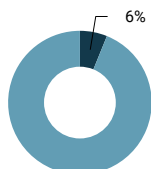
K2A har etablerat sig i Växjö eftersom Linnéuniversitetet i Växjö är Sveriges 5:e största lärosäte, vilket innebär att Växjö passar väl in i Svenska Studenthus strategi om att bli rikstäckande.

KOMMUNFAKTA	Växjö	Riket/ Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	92 567	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	22 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	14,2	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	7,9	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	5,1	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	279,5	278,9
Arbetslöshet (2018), %	7,9	7,0
Studenter (2018), antal	26 000	-

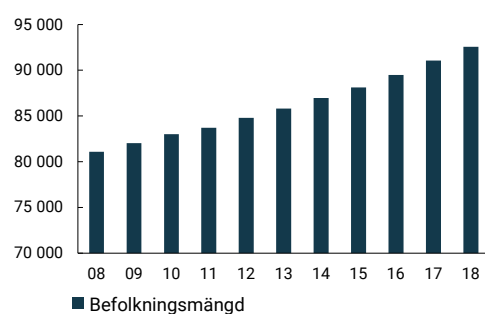
Andel av förvaldade bostäder



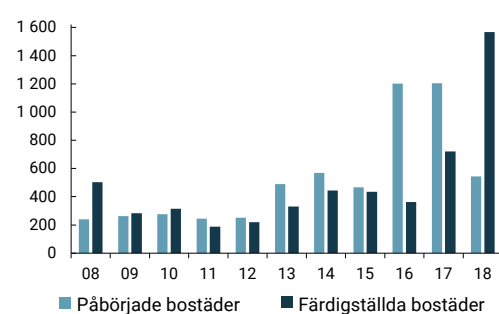
Andel av total fastighets- och projektportfölj



BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



## HANINGE



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

I dagsläget förvaltar K2A 308 hyresbostäder i Vega Park i Haninge, vilket motsvarar 17 procent av antalet färdigställda bostäder. K2A driver dessutom projekt med totalt 177 hyresbostäder i Vega Park, som färdigställs 2019. K2A har byggrätter för att uppföra ytterligare 350 hyresbostäder i Västerhaninge Centrum. Det innebär att 835 bostäder av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 351 bostäder ligger i Haninge kommun, vilket motsvarar 16 procent.

Haninge är med sina 90 000 invånare Sveriges 24:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

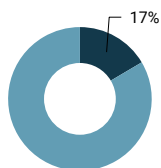
Haninge är en bostadskommun där många invånare arbetspendlar till en annan kommun, till exempel Stockholm, vilket märks i att BRP per capita i Haninge är lägre än för Sverige som helhet. Närheten till Stockholm bidrar sannolikt till att medianlönerna är högre och att arbetslösheten är lägre än för Sverige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

Det har påbörjats cirka 4 200 bostäder i Haninge kommun de senaste 10 åren varav cirka 3 900 färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott för såväl student- som hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: Haninge kommun, Stena och Victoria Park.

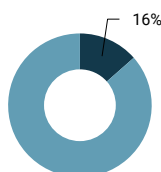
KOMMUNFAKTA	Haninge	Riket/ Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	89 989	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	24 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	20,0	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	11,2	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	7,3	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	289,9	278,9
Arbetslöshet (2018), %	6,9	7,0
Studenter (2018), antal	0	-

K2A har etablerat sig i Haninge på grund av att kommunen tillhör Stockholmsregionen, och därmed har haft en hög befolkningsstillväxt under lång tid, vilket skapat stor efterfrågan på bostäder.

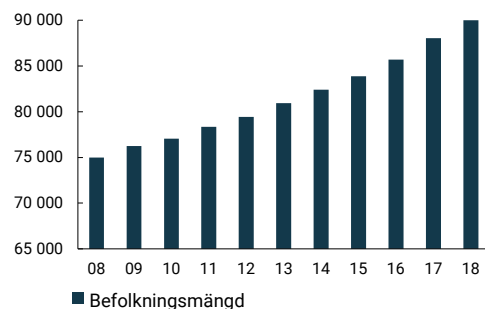
Andel av förvaldade bostäder



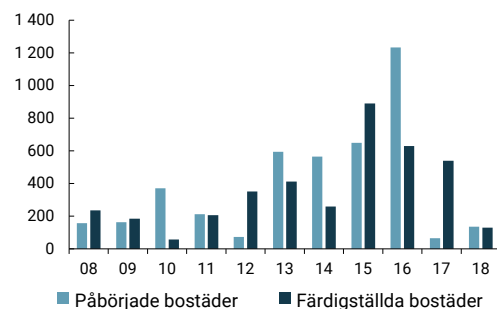
Andel av total fastighets- och projektportfölj



BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



# STOCKHOLM



I dagsläget förvaltar K2A 54 studentbostäder samt 6 gruppboistäder i Vällingby i Stockholm, vilket motsvarar 3 procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A driver dessutom ett pågående projekt med totalt 176 student- och forskarlägenheter i Slakthusområdet i Stockholm och 206 Barkarbystaden, Järfälla kommun. Det innebär att 442 bostäder av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 351 bostäder ligger i Stockholm, vilket motsvarar 8 procent. K2A:s huvudkontor ligger i Stockholm med totalt 18 medarbetare.

Stockholm är med sina 960 000 invånare Sveriges största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

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

I Stockholm finns förutom Stockholms Universitet (Sveriges största lärosäte) ett flertal högskolor, bland annat Kungliga Tekniska Högskolan (Sveriges 9:e största lärosäte) och Handelshögskolan (Sveriges 26:e största lärosäte).

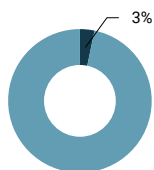
Det har påbörjats cirka 50 000 bostäder, varav cirka 48 000 bostäder färdigställts, i Stockholms kommun de senaste 10 åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det

KOMMUNFAKTA	Stockholm	Riket/ Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	962 154	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	1 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	18,8	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	7,2	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	4,2	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	316,2	278,9
Arbetslöshet (2018), %	5,9	7,0
Studenter (2018), antal	80 000	-

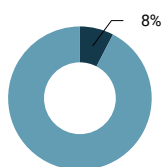
råder underskott för såväl student- som hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: Stockholms kommun, Einar Mattsson AB, Olov Lindgren AB, Ikano Invest och Stockholms Kooperativa bostadsförening.

Stockholm ska bli en av K2A:s största marknader. Stockholm är dock en svår marknad att bygga hyresrätter på då markpriserna är höga till följd av hård konkurrens. Stockholm är en marknad där i stort sett alla mikrolägen är intressanta att äga bostäder på.

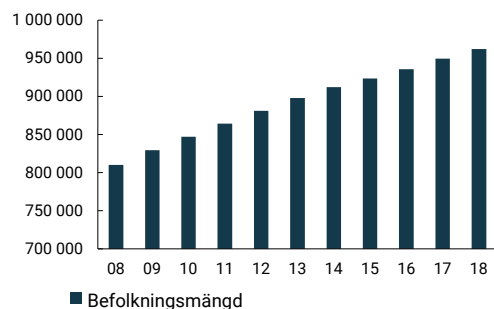
Andel av förvaldade bostäder



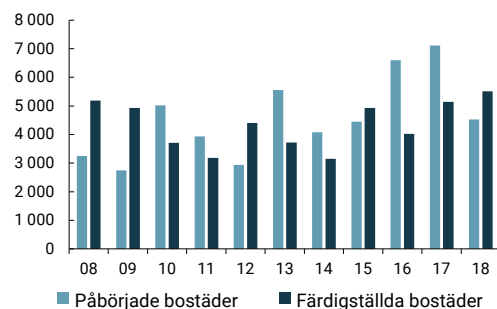
Andel av total fastighets- och projektportfölj



BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



# ENKÖPING



Enköping har ett centralt läge i den expansiva regionen Mälardalen med Stockholm, Västerås och Uppsala inom bekvämt pendlingsavstånd, och har fått epitetet ”Sveriges närmaste stad”.

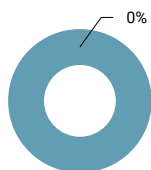
I dagsläget förvaltar K2A inga bostäder i Enköping men driver ett projekt som färdigställdes under första kvartalet 2019 och innebär nyproduktion av totalt 80 hyresbostäder, vilket motsvarar 1 procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 351 bostäder. K2A driver även ett pågående projekt med uppförande av en förskola i Enköping.

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

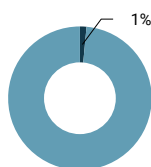
De dominerande näringsgrenarna är tjänste- och servicenäringar, logistik, ventilation och lantbruksnära verksamheter. Andelen sysselsatta inom lantbruksnäringarna är betydligt större än riksgenomsnittet.

Enköping är en bostadskommun där de flesta invånare arbetspendlar till en annan kommun, vilket märks i att BRP per capita i Enköping är lägre än för Sverige som helhet. Det har påbörjats cirka 2 800 bostäder, varav cirka 2 500 bostäder färdigställt, i Enköpings kommun de senaste 10 åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans av studentbostäder men underskott av hyresbostäder. Största bostads-fastighetsägare: Enköpings Hyresbostäder, Akelius och ENA.

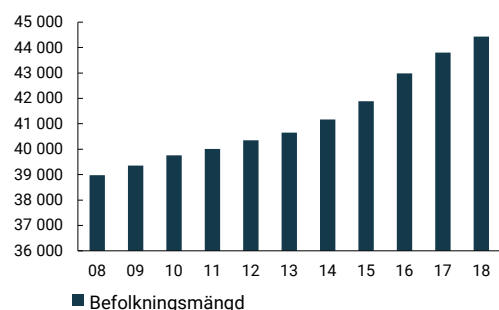
Andel av förvaldade bostäder



Andel av total fastighets- och projektportfölj



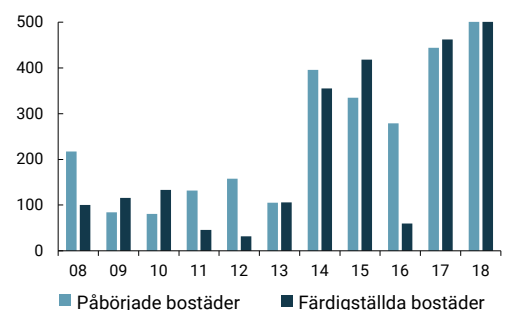
BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



KOMMUNFAKTA	Enköping	Riket/ Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	44 429	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	58 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	11,7	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	9,3	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	6,1	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	282,3	278,9
Arbetslöshet (2018), %	6,1	7,0
Helårsstudenter (2018), antal	0	-

K2A har valt att etablera sig i Enköping tack vare dess intressanta geografiska läge med närhet till flera starka regioner. K2A bedömer att Enköping är en mycket bra bostadsort.

NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



## ÖREBRO



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

I dagsläget förvaltar K2A 700 bostäder i Örebro, vilket motsvarar 39 procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A driver dessutom tre pågående projekt med totalt 375 bostäder i Örebro. Det innebär att 1 075 bostäder av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 351 bostäder ligger i Örebro, vilket motsvarar 20 procent.

Örebro är med sina 153 000 invånare Sveriges 6:e största kommun. Befolkningsökningen har varit betydligt högre än för riksgenomsnittet.

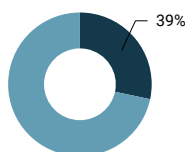
Örebro har ett brett näringsliv med såväl tung industri som högteknologisk forskning och kvalificerad tjänsteproduktion. Det har påbörjats cirka 11 500 bostäder, varav cirka 11 000 bostäder färdigställts, i Örebro kommun de senaste 10 åren. Nyproduktionstakten har varit hög de senaste åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans för studentbostäder och brist på hyresbostäder. K2A har märkt av att utbudet av hyresbostäder ökat och uthyrning tar något längre tid än förväntat. Majoriteten av K2A:s färdigställda bostäder i Örebro avser studentbostäder. Största bostadsfastighetsägare: Örebro kommun, L E Lundberg, Melin Fastighetsförvaltning, Asplunds Fastigheter och LG Söderberg.

K2A har etablerat sig i Örebro eftersom staden är en av de allra starkaste marknaderna i Mälardalen, med en stark underliggande befolkningsökning under lång tid och ett starkt

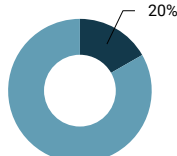
KOMMUNFAKTA	Örebro	Riket/ Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	153 367	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	6 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	16,0	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	9,1	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	6,4	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	273,3	278,9
Arbetslöshet (2018), %	7,6	7,0
Studenter (2018), antal	15 000	-

näringsliv. Örebro universitet har cirka 15 000 studenter, vilket gör det till det 13:e största lärosätet, och passar väl in i Svenska Studenthus strategi om att vara rikstäckande. Örebro kommun har även varit bra på att ta fram detaljplaner för bostadsutveckling, vilket är den främsta anledningen till att K2A:s bestånd i Örebro har en så betydande andel färdigställda bostäder. I Örebro har K2A kommit längst i ambitionen att uppnå ett bestånd för effektiv förvaltning.

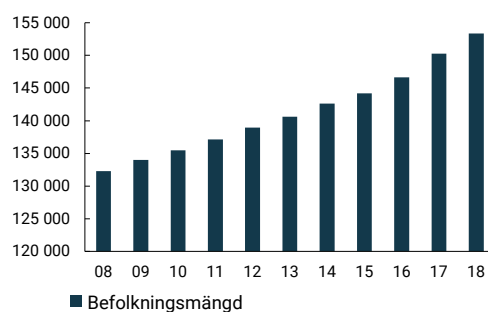
Andel av förvaldade bostäder



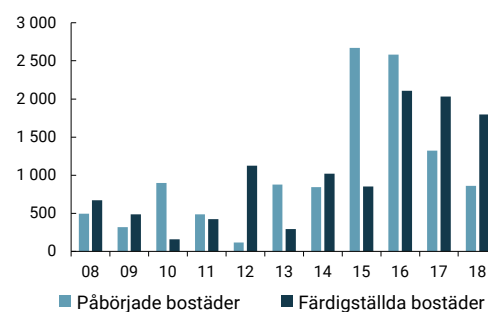
Andel av total fastighets- och projektportfölj



BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



# VÄSTERÅS



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

I dagsläget förvaltar K2A inga bostäder i Västerås men driver ett pågående projekt med nyproduktion av totalt 116 hyres- och vårdbostäder som färdigställdes under första kvartalet 2019. Dessutom samäger K2A ett projekt tillsammans med SBB där 112 hyresbostäder utgör K2A:s andel. Totalt motsvarar dessa projekt 4 procent av K2A:s sammanlagda fastighets- och projektportfölj om 5 351 bostäder.

Västerås är med sina 152 000 invånare Sveriges 7:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än riksgenomsnittet.

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

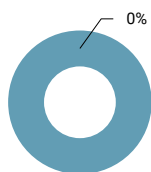
Mälardalens högskola, med 15 000 studenter, är det 15:e största lärosätet, med sitt huvudcampus i Västerås.

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

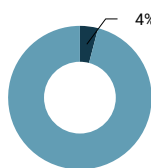
KOMMUNFAKTA	Västerås	Riket/ Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	152 078	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	7 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	12,9	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	7,0	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	4,7	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	282,2	278,9
Arbetslöshet (2018), %	8,5	7,0
Studenter (2018), antal	10 000	-

K2A har etablerat sig i Västerås eftersom staden är en av de allra starkaste marknaderna i Mälardalen. Västerås har en stark underliggande befolkningsökning under lång tid och ett starkt näringsliv.

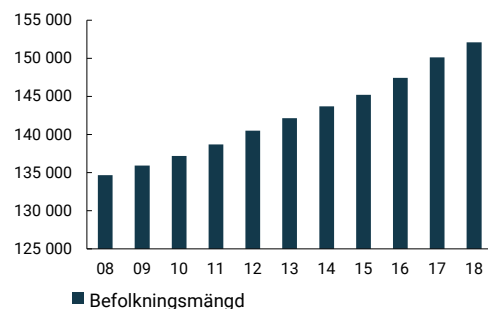
Andel av förvaltade bostäder



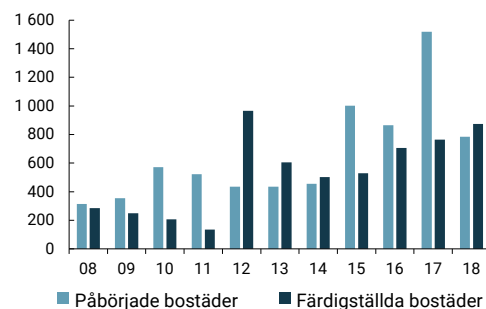
Andel av total fastighets- och projektportfölj



BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



# GÄVLE



Gävle är regionstad i Gävleborgs län i mellersta Sverige.

I dagsläget förvaltar K2A 295 studentbostäder i Gävle, vilket motsvarar 17 procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A driver dessutom tre pågående projekt med totalt 495 bostäder i Gävle. Det innebär att 790 bostäder av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 351 bostäder ligger i Gävle, vilket motsvarar 15 procent. K2A:s dotterbolag Grännäs Trähus har en trähusfabrik i Gävle med 46 medarbetare per 31 december 2018.

Gävle är med sina 101 000 invånare Sveriges 17:e största kommun. Befolkningsökningen har varit lägre än för riksgenomsnittet. Gävle har varit en betydande industristad sedan slutet av 1800-talet och har idag bland annat omfattande verksamhet inom skogs- och stålindustri.

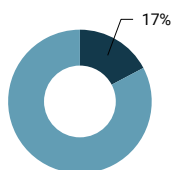
Det har påbörjats cirka 3 800 bostäder, varav cirka 3 200 färdigställt, i Gävle kommun de senaste 10 åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott för såväl student- som hyresbostäder. Största bostadsfastighetsägare: Gävle kommun, Heimstaden, HSB, Balder och Diös.

K2A har etablerat sig i Gävle eftersom K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus har som strategi att vara rikstäckande, och Högskolan i Gävle är med 16 000 studerande Sveriges 10:e största lärosäte. Gävle kommun har även varit framgångsrik med att skapa möjligheter för

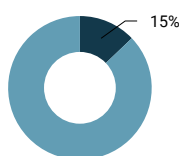
KOMMUNFAKTA	Riket/ Gävle Genomsnittet	
	Gävle	Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	101 455	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	17 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	8,5	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	4,3	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	2,6	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	278,3	278,9
Arbetslöshet (2018), %	9,4	7,0
Studenter (2018), antal	16 000	-

bostadsutveckling och var en av K2A:s första marknader.

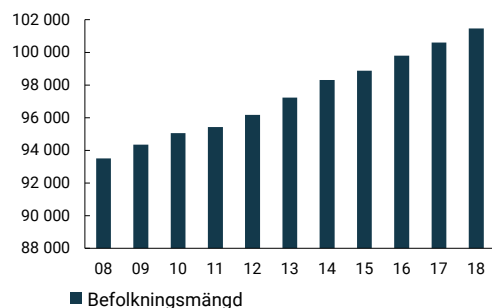
Andel av förvaldade bostäder



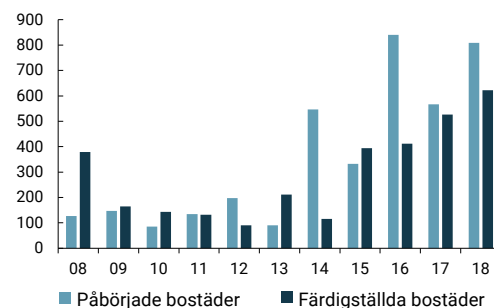
Andel av total fastighets- och projektportfölj



BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



## SUNDSVALL



Sundsvall är den största staden i Västernorrlands län.

I dagsläget förvaltar K2A inga bostäder i Sundsvall men driver två pågående projekt som innebär nyproduktion av totalt 483 studentbostäder, vilket motsvarar 9 procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 351 bostäder.

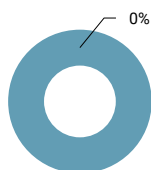
Sundsvall är med sina 99 000 invånare Sveriges 19:e största kommun. Befolkningsökningen har varit lägre än för riksgenomsnittet. Sundsvall har historiskt sett varit synonymt med skogsindustri, idag är näringslivet mer diversifierat, dock är SCA fortfarande en betydande arbetsgivare i kommunen.

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

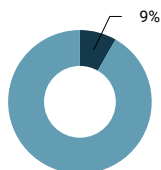
K2A har etablerat sig i Sundsvall eftersom K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus har som strategi att vara rikstäckande, och Mittuniversitetet, med totalt cirka 13 500 studenter och campus i bland annat Sundsvall, är Sveriges 11:e största lärosäte. K2A:s två projekt har även särskilt attraktiva lägen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

KOMMUNFAKTA	Sundsvall	Riket/ Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	98 850	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	19 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	4,1	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	1,9	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	1,2	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	289,2	278,9
Arbetslöshet (2018), %	7,3	7,0
Studenter (2018), antal	4 200	-

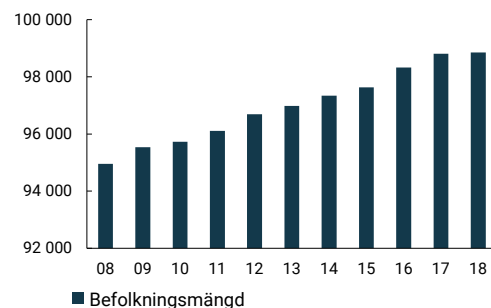
Andel av förvaldade bostäder



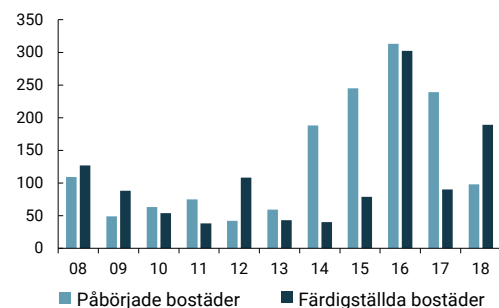
Andel av total fastighets- och projektportfölj



BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



# UMEÅ



Umeå är regionstad i Västerbottens län i norra Sverige. I dagsläget förvaltar K2A 277 studentbostäder i Umeå, vilket motsvarar 16 procent av K2A:s färdigställda bostäder och 5 procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 351 bostäder.

Umeå är med sina 127 000 invånare norra Sveriges folkrikaste kommun och Sveriges 11:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet.

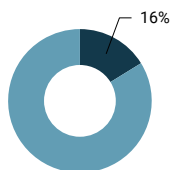
Umeå har ett diversifierat näringsliv med företag inom bland annat bioteknik, medicin, informationsteknologi, miljö och energi.

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

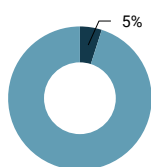
K2A har etablerat sig i Umeå eftersom det finns en stor efterfrågan på studentbostäder samtidigt som Umeå sannolikt har norra Sveriges starkaste näringsliv. Umeå universitet har cirka 32 000 studerande, vilket gör det till Sveriges 6:e största lärosäte.

KOMMUNFAKTA	Umeå	Riket/ Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	127 119	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	11 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	12,8	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	7,4	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	5,3	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	280,7	278,9
Arbetslöshet (2018), %	5,2	7,0
Studenter (2018), antal	32 000	-

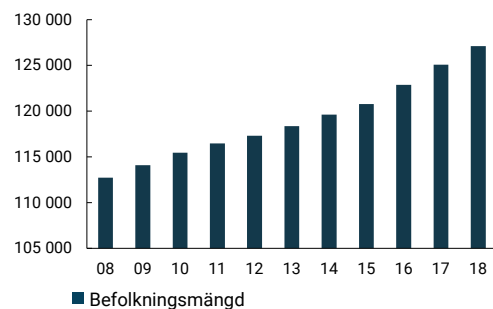
Andel av förvaltade bostäder



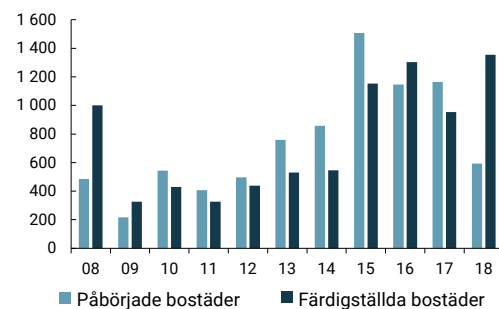
Andel av total fastighets- och projektportfölj



BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL



## KIRUNA



Kiruna är Sveriges till ytan största kommun. Kiruna är ett utpräglat gruvsamhälle och det pågår en flytt av centrala Kiruna för att göra plats för den expanderande gruvverksamheten.

I dagsläget förvaltar K2A 72 studentbostäder, i attraktivt läge i det nya Kiruna, vilket motsvarar 4 procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A driver dessutom pågående projekt med totalt 165 hyresbostäder i Kiruna. Det innebär att 237 bostäder av K2A:s totalt projektportfölj om 5 351 bostäder ligger i Kiruna, vilket motsvarar 4 procent. K2A äger dessutom samhällsfastigheter i Kiruna där Sveriges rymdcentrum med bland andra Institutet för rymdfysik (IRF) och Luleå tekniska universitet är hyresgäster.

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

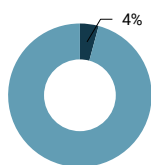
Arbetsmarknaden är stark i Kiruna med Sveriges högsta medianlöner samt låg arbetslöshet i jämförelse med genomsnittet för Sverige. Av naturliga skäl produceras mycket i Kiruna vilket leder till ett högt BRP per capita. Luleå tekniska universitet har flera högskoleprogram i Kiruna, bland annat i rymdvetenskap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

Befolkningen har inte ökat de senaste 10 åren utan har varit stabil kring 23 000 invånare, vilket gör Kiruna till den 113:e största kommunen i Sverige. Nyproduktionen av bostäder har varit låg under relativt lång tid

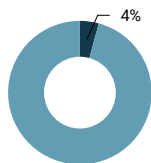
KOMMUNFAKTA	Riket/ Kiruna Genomsnittet	
	Kiruna	Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	22 992	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	113 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	-0,4	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	-0,9	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	-0,8	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	316,2	278,9
Arbetslöshet (2018), %	4,3	7,0
Studenter (2018), antal	200	-

men har ökat de senaste åren till följd av att stora delar av centrala Kiruna flyttas och befintliga bostäder skall ersättas av nya bostäder. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans för studentbostäder men annars bostadsbrist. Största bostadsfastighetsägare: Kiruna kommun, Norrbottens Läns Landsting och LKAB. En stor del av centrala Kiruna ska flyttas, och befintliga bostäder ersättas av nya, vilket är främsta skälet till att K2A etablerat sig i kommunen. Efterfrågan på nya bostäder förväntas vara stor under lång tid.

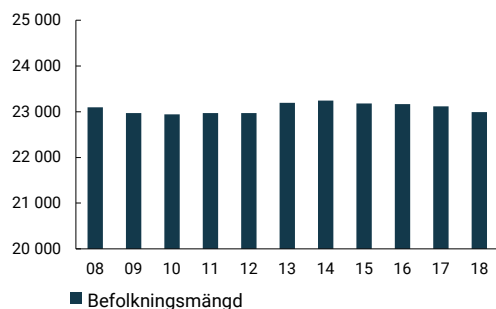
Andel av förvaldade bostäder



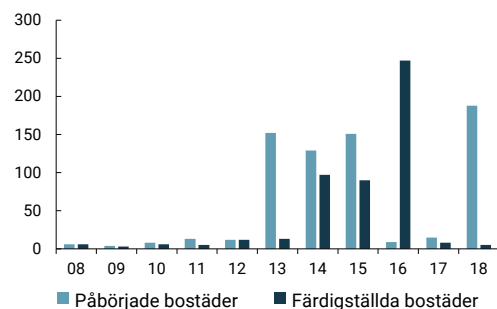
Andel av total fastighets- och projektportfölj



BEFOLKNINGSUTVECKLING 10 ÅR, ANTAL



NYPRODUKTION 10 ÅR, ANTAL





Havsmannen 1 i Västerås omfattar 116 Svanenmärkta hyresbostäder. Som alla K2A:s nyproducerade bostäder är de välplanerade och fullfunktionella med hög standard.

## ETT FASTIGHETSBESTÅND MED MODERNA OCH KLIMATSMARTA BOSTÄDER

K2A äger och förvaltar 1 771 bostäder – från Lund i söder till Kiruna i norr. 80 procent av bostäderna är uppförda eller renoverade till nyskick de senaste fem åren.

K2A utvecklar ett fastighetsbestånd för långsiktigt ägande med egen förvaltning, främst bostäder men även samhällsfastigheter. Geografiskt fokus är Stockholm, Mälardalen och utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige.

### Bestånd med moderna klimatsmarta bostäder

Den 31 december 2018 förvaltade K2A 1 771 bostäder. 1 206 av dessa är uppförda av K2A under perioden 2014 till 2018. Därutöver har 200 bostäder renoverats till nyskick mellan år 2014 och 2016.

Vårt fastighetsbestånd består alltså huvudsakligen av nyligen uppförda bostadshus, med yteffektiva, fullfunktionella och klimatsmarta lägenheter. Från och med 2018 kan våra nybyggda bostäder miljömärkas enligt Svanen.

Härutöver förvaltar K2A 8 887 kvm lokaler, vård- och utbildningsfastigheter, som klassificeras som samhällsfastigheter.

Våra förvaltningsobjekt är belägna i Gävle, Haninge, Hässleholm, Kiruna, Partille, Stockholm, Umeå, Uppsala och Örebro. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick vid årsskiftet till 60 904 kvm (55 138), en ökning med [5 766] kvm sedan föregående årsskifte. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 97 procent (98). Det bedömda samlade marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick till 3 104,8 Mkr (2 350,5).

Stockholmsområdet och Mälardalen har en stor tyngd i förvaltningsportföljen med 43 procent av bostäderna. Vårt största projekt är Vega Park i Haninge med totalt 485 hyresbostäder som färdigställs i tre etapper.

### Egen lokal förvaltning

En väl fungerande fastighetsförvaltning förutsätter lokal närvaro. För att uppnå en

ekonomiskt effektiv förvaltning strävar vi efter en förvaltningsvolym om minst 500 lägenheter på de orter där bolaget är verksamt. Målet är att ha egna husvärdar med teknisk kompetens kopplade till varje etableringsort. För att rationalisera den administrativa förvaltningen och optimera kundnyttan har vi utvecklat en hemsida för kundtjänst och service. Där kan våra kunder också kommunicera med varandra, till exempel utbyta idéer och hjälpa varandra med tips och lösningar på problem.

### Attraktiva lägen på starka marknader

Vi har valt att etablera oss på starka lokala marknader i tillväxtregioner och universitets- och högskoleorter. Där är efterfrågan på hyresbostäder oftast hög oavsett konjunkturen.

Läget, det vill säga närheten till service, skolor, kommunikationer etcetera, är en viktig faktor vid valet av bostad. Våra undersökningar visar att läget ofta är viktigare än storleken på bostaden, varför vi valt att fokusera på välplanerade, fullfunktionella men till ytan mindre hyresbostäder.

### 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.

Våra hyresbostäder finns i lägen med hög efterfrågan på respektive ort, med bra kommunikationer och närhet till all service. Ofta får vi möjlighet att medverka och påverka utformning när nya attraktiva bostadsområden utvecklas, till exempel i Örebro, Västerås, Gävle och Vega Park i Haninge.



**80 procent av bostäderna är uppförda de senaste fem åren**

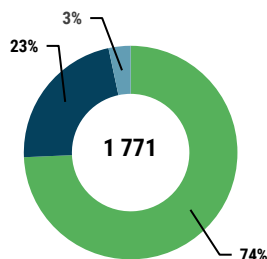
## FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 31 DECEMBER 2018

Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	396	17 350	153	873	49 877	44	2 522	7	388	37	2 097
Studentbostäder	1 316	27 858	696	1 063	37 231	65	2 276	16	563	47	1 646
Samhällsfastigheter	59	6 809	8 038	256	17 209	20	1 319	4	278	15	1 041
Summa/snitt	1 771	52 017	8 887	2 192	35 984	129	2 113	27	443	99	1 628

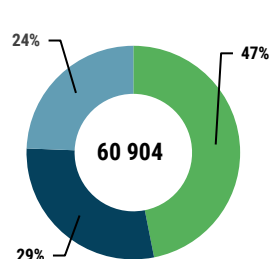
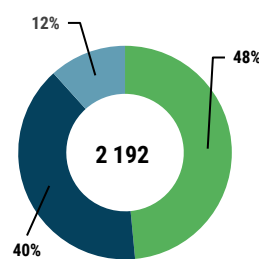
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	762	24 394	613	1 087	43 471	58	2 279	12	484	45	1 795
Universitets- och högskolorer	878	19 280	236	791	40 531	47	2 321	9	485	36	1 836
Övriga orter	131	8 343	8 038	314	19 318	24	1 456	5	331	18	1 125
Summa/snitt	1 771	52 017	8 887	2 192	35 984	129	2 113	27	443	99	1 628

## FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI

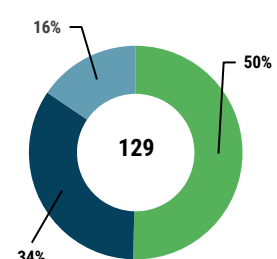
Antal förvaltade bostäder



Uthyrbar yta, kvm

Fastighetsvärde, Mkr<sup>1</sup>

Hyresvärde, Mkr



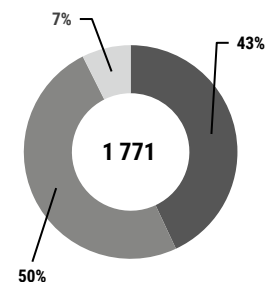
■ Studentbostäder

■ Hyresbostäder

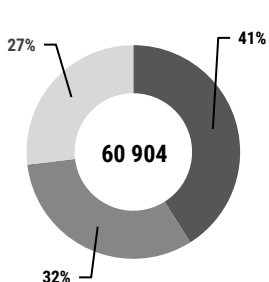
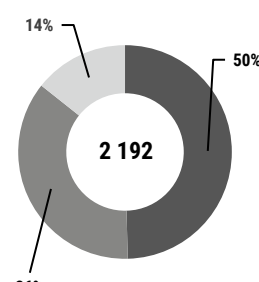
■ Samhällsfastigheter

## FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

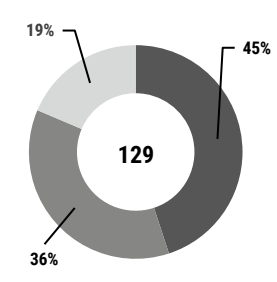
Antal förvaltade bostäder



Uthyrbar yta, kvm

Fastighetsvärde, Mkr<sup>1</sup>

Hyresvärde, Mkr



■ Stockholm/Mälardalen

■ Universitets- och högskolorer

■ Övriga orter

1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive värdet av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 3 105 Mkr

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

## UTFALL TIDIGARE GENOMFÖRDA NYBYGGNADSPROJEKT

Informationen i tabellen nedan avser finansiellt utfall av de projekt som K2A genomfört. I underlaget ingår endast ren nyproduktion och ej renoverade projekt, vilket innebär 1 206 bostäder av totalt 1 777 bostäder som K2A förvaltade per 31 december 2018.

### GENOMFÖRDA NYBYGGNADSPROJEKT<sup>1</sup>

Uppdelat per kategori	Antal lägenheter		Uthyrbar yta, kvm		Hyresvärde <sup>2</sup>		Total investering <sup>3</sup>		Markförvärv <sup>3</sup>		Produktion <sup>3</sup>		Investeringsyield <sup>2</sup> , %	Värdeförändring <sup>4</sup> , Mkr
	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Hyresbostäder	396	17 350	153	44	2 522	674	38 493	52	2 980	622	35 513	5,4	189	
Studentbostäder <sup>5</sup>	810	17 190	696	46	2 596	588	32 854	33	1 862	554	30 992	6,0	174	
Summa/snitt	1 206	34 450	849	91	2 559	1 261	35 643	85	2 415	1 176	33 228	5,7	364	

Uppdelat geografiskt	Antal lägenheter		Uthyrbar yta, kvm		Hyresvärde <sup>2</sup>		Total investering <sup>3</sup>		Markförvärv <sup>3</sup>		Produktion <sup>3</sup>		Investeringsyield <sup>2</sup> , %	Värdeförändring <sup>4</sup> , Mkr
	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Stockholm/Mälardalen	456	18 500	613	49	2 561	745	38 964	52	2 729	693	36 235	5,4	192	
Universitets- och högskolorter <sup>6</sup>	750	16 040	236	42	2 557	517	31 743	33	2 047	483	29 696	6,2	171	
Summa/snitt	1 206	34 450	849	91	2 559	1 261	35 643	85	2 415	1 176	33 228	5,7	364	

1) Endast nyproduktion ingår och ej renoverade projekt. Kungsbäck 2:21 (tomträtt), Vega Park etapp 1 och etapp 2, Roten 1, Oregonon 1, Jägarskolan 8:6, Kopiepennan 1 (tomträtt) och Glidplanet 5.

2) Hyresvärde avser budget 2019. Investeringsyield baseras på hyresvärde och fastighetskostnader (exkl. fastighetsadministration) avseende budget 2019 samt antagande om långsiktig vakansgrad, det vill säga rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflyttningssperiod i samband med färdigställande. Investeringsyield beräknas som driftsöverskott (baserat på budget 2019 exklusive fastighetsadministration) i förhållande till total investering.

3) Total investering består av markförvärv samt produktion. Med produktion avses allt som inte är markförvärv. Samtliga investeringskostnader ingår och inkluderar moms. Med kr/kvm avses uthyrbar yta (dvs B0A eller LOA och inte BTA).

4) Med värdeförändring avses orealiserad värdeförändring och har beräknats som marknadsvärdet vid färdigställandet av respektive projekt reducerat med total investering.

5) Inklusivt LSS-boendet i Kopiepennan 1

6) Inklusivt Jägarskolan 8:6 i Kiruna



Glidplanet 5 omfattar 88 hyresbostäder på Södra Ladugårdsängen, Örebro's mest attraktiva nybyggnadsområde. Hyresbostäderna, som färdigställdes 2018, är belägna cirka 2 kilometer från K2A:s studentbostäder i Oregonon, vilket skapar goda förutsättningar för en effektiv lokal fastighetsförvaltning.

K2A förvaltningsfastigheter delas in i förvaltningsobjekt och pågående projekt. Pågående projekt delas in i sin tur upp i dels produktion (har byggstartats) och dels projekt (som ej byggstartats). Informationen i tabellerna nedan är tänkt att ge mer information kring storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt potentiellt hyresvärde (vid färdigställande) och produktionskostnader.

## PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Byggstart	Inflytt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Gånsta 2:3	Enköping	H	Kv 2, 2017	Kv 1, 2019	80	4 448	0	10	2 136	167	167	
Havsmannen 1	Västerås	H	Kv 2, 2017	Kv 1, 2019	116	4 683	461 <sup>3</sup>	13	2 479	210	200	
Parasollet 1	Lund	St	Kv 4, 2017	Kv 1, 2019	120	2 501	67	7	2 570	99 <sup>6</sup>	85 <sup>6</sup>	
Vega Perk etapp 3	Haninge	H	Kv 4, 2017	Kv 2, 2019	177	6 957	0	19 <sup>5</sup>	2 527 <sup>5</sup>	297	139	
Kungbäck 2:28 etapp 1	Gävle	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	136	3 019	1 415 <sup>4</sup>	11	2 506	169	3	
Bottenhavet 21 <sup>2</sup>	Örebro	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2022	391 <sup>2</sup>	7 635	0	17 <sup>2</sup>	2 282	117	10	
Summa					1 020	29 243	1 943	76	2 466	1 059	603	731 <sup>7</sup>

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

2) Konvertering och standardhöjning av 306 korridorrum till bostäder samt till- och ombyggnation av totalt 85 studentbostäder. Bedömt hyresvärde inkluderar 9,1 Mkr hänförligt till hyresvärde för 306 befintliga korridorrum och 8,3 Mkr avser hyresvärde som tillkommer till följd av investeringar.

3) Avser LSS (vårdbostäder).

4) Avser LSS (vårdbostäder) samt livsmedelsbutik.

5) Hyresvärde i Mkr inkluderar parkeringsintäkter. Hyresvärde kr/kvm är exklusive parkeringsintäkter.

6) Netto efter beaktande av statligt investeringsstöd.

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

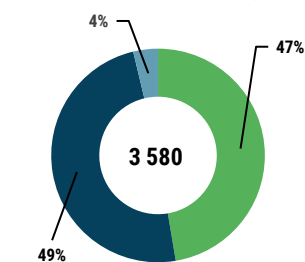
## SAMTLIGA PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	1 751	81 492	3 556	200	2 351	3 192	516	675
Studentbostäder	1 695	42 364	7 017	133	2 690	1 899	135	226
Samhällsfastigheter	134	4 824	4 425	22	2 357	335	3	12
Summa/snitt	3 580	128 679	14 998	355	2 468	5 425	654	913

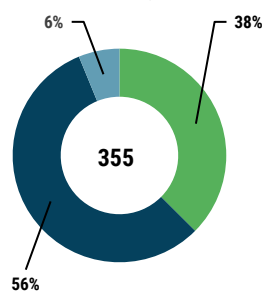
Pågåendeprojekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	1 592	65 031	8 461	185	2 518	2 762	523	710
Universitets- och högskoleorter	1 669	51 096	2 877	132	2 437	2 071	130	193
Övriga orter	319	12 552	3 660	38	2 344	592	1	10
Summa/snitt	3 580	128 679	14 998	355	2 468	5 425	654	913

## PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI

Antal bostäder i pågående projekt

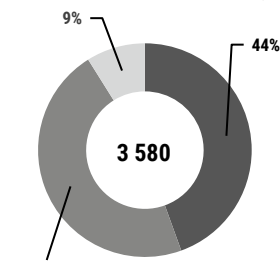


Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr

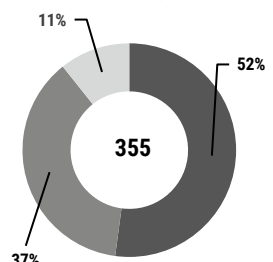


## PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

Antal bostäder i pågående projekt



Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr



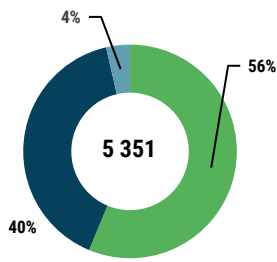
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter

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

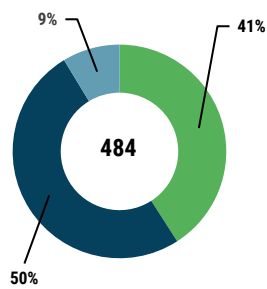
Information om pågående projekt i årsredovisningen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och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

**TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER KATEGORI**

Totalt antal bostäder



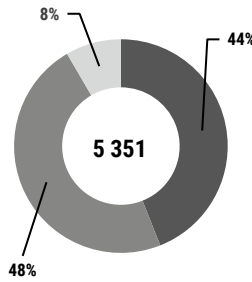
Bedömt hyresvärde, Mkr



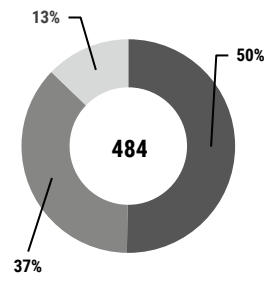
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter

**TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ UPPDELAT GEOGRAFISKT**

Totalt antal bostäder



Bedömt hyresvärde, Mkr



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



K2A planerar att, i fyra etapper, uppföra 262 studentbostäder, 113 hyresbostäder samt en livsmedelsbutik i Kungsbäck i anslutning till högskolan i Gävle. Projekten bedöms slutföras under åren 2020-2022

## FASTIGHETER OCH PROJEKT 2018-12-31

FÖRVALTNINGSOBJEKT	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Status	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr	
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	●	2000	8 038		12,1	
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2015	4 774	200	9,5	
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2015	2 024	95	4,9	
LSS Uppsala <sup>2</sup>	Uppsala	Sa	●	2014	840	10	2,7	
LSS Partille <sup>3</sup>	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,6	
LSS Hässleholm <sup>4</sup>	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003	5 397	43	3,1	
Vega Park, etapp 1 <sup>5</sup>	Haninge	H	●	2016	5 753	123	14,0	
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 084	277	15,9	
Oregonon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 634	306	16,5	
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 534	72	4,4	
Kopiepenan 1	Stockholm	St, Sa	●	2017	1 610	60	4,8	
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968	5 894	306	9,1	
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 845	88	9,7	
Vega Park, etapp 2 <sup>5</sup>	Haninge	H	●	2018	7 905	185	20,4	
<b>SUMMA</b>					<b>60 904</b>	<b>1 771</b>	<b>128,7</b>	
PÅGÅENDE PROJEKT	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Status	Bygg- start, år	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Gånsta 2:3	Enköping	H	●	Kv 2, 2017	Kv 1, 2019	4 448	80	9,5
Havsmannen 1	Västerås	H	●	Kv 2, 2017	Kv 1, 2019	5 144	116	12,8
Parasollet 1	Lund	St	●	Kv 2, 2017	Kv 1, 2019	2 568	120	6,6
Vega Park, etapp 3 <sup>5</sup>	Haninge	H	●	Kv 4, 2017	Kv 2, 2019	6 957	177	19,0
Kungsbäck 2:26 (etapp 1)	Gävle	St	●	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	4 434	136	11,0
Bottenhavet 21 (ombyggnation)	Örebro	St	●	Kv 4, 2018	Kv 4, 2020	-	-	4,2
Bottenhavet 21 (ny- och tillbyggnation)	Örebro	St	●	Kv 4, 2018	Kv 3, 2022	1 741	85	4,2
Kungsbäck 2:10 (etapp 2)	Gävle	H	●	2019	2020	2 324	53	
Näcken 1	Lund	H	●	2019	2020	3 276	78	
Förrådet 4 och 9	Sundsvall	St	●	2019	2023	6 890	300	
Kungsbäck 2:10 (etapp 3)	Gävle	H	●	2019	2022	2 148	60	
Arenastaden Växjö <sup>6</sup>	Växjö	H	●	2019	2021	6 300	150	
Barkarbystaden <sup>6</sup>	Järfälla	St	●	2019	2022	6 000	206	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	●	2020	2021	1 350	-	
Åkroken 1	Sundsvall	St	●	2020	2022	4 013	183	
Godisfabriken <sup>6</sup>	Gävle	H	●	2020	2022	5 495	120	
Kungsbäck 2:26 (etapp 4)	Gävle	St	●	2020	2022	3 865	126	
Hortonomen 1	Växjö	St	●	2020	2023	4 300	200	
Slakthusområdet <sup>6</sup>	Stockholm	St	●	2021	2022	6 784	176	
Slakthusområdet <sup>6</sup>	Stockholm	Sa	●	2021	2022	1 250	-	
Nikolai 3:63	Örebro	H	●	2021	2022	3 850	90	
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	●	2021	2022	4 824	100	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	●	2021	2022	426	20	
Linbanan 1 (Nya Kiruna)	Kiruna	H	●	2021	2023	8 838	165	
Västerhaninge Centrum <sup>6</sup> (etapp 1)	Haninge	H	●	2021	2022	8 750	175	
Västerhaninge Centrum <sup>6</sup> (etapp 2)	Haninge	H	●	2022	2023	8 750	175	
Ekersvägen <sup>6</sup>	Örebro	H	●	2022	2024	10 500	200	
<b>SUMMA</b>						<b>123 925</b>	<b>3 291</b>	<b>67,1</b>
SAMÄGDA PROJEKT	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Status	Bygg- start, år	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Falun 9:22 <sup>7</sup>	Falun	Sa	●	2019	2020	2 125	34	
Flogsta 22:3 <sup>7</sup>	Uppsala	St	●	2022	2024	9 360	143	
Ångpannan 12 <sup>7</sup>	Västerås	H	●	2023	2025	8 268	112	
<b>SUMMA</b>						<b>19 753</b>	<b>289</b>	
<b>TOTALT</b>						<b>204 582</b>	<b>5 351</b>	<b>195,8</b>

● Förvaltning: förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits.

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

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

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

2) Avser fastigheterna Uppsala Vaksala-Lunda 28:2 och Vaksala-Lunda 29:1.

3) Avser fastigheten Partille Ugglum 14:217.

4) Avser fastigheterna Hässleholm Hantverkaren 5, Möbelfabriken 8, Mästaren 1 och Mästaren 6.

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

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

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

# 8 038

kvm modernt kontor  
för högteknologisk  
forskning och  
utbildning

**FÖRVALTNING**

### RYMDCAMPUS, KIRUNA

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

Rymdcampus i Kiruna innefattar ett antal fastigheter. Hyresgäster är Institutet för Rymdfysik (IRF) samt Luleå Tekniska Universitet. Utöver ytor för kontor, laboratorium, verkstäder och utbildningslokaler är även ett antal mätstationer uppförda på fastigheten. Den största hyresgästen IRF, en statlig myndighet under

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

# 200

nyrenoverade  
studentbostäder i  
anslutning till Gävle  
Högskola

**FÖRVALTNING**

### OLSBACKA, GÄVLE

**Ort:** Gävle  
**Fastighet:** Olsbacka 50:6  
**Total yta:** 4 774 kvm  
**Fastighetstyp:** Studentbostäder  
**Antal bostäder:** 200  
**Byggår:** 1998/2015

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 kombinerad tvättmaskin och torktumlare.

Ombyggnationen har skett genom K2A:s 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.

95

Moderna  
fullfunktionella  
bostäder med hög  
standard



FÖRVALTNING



### KUNGSBÄCK, GÄVLE

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

Kungsbäck, tre byggnader med sammanlagt 95 studentlägenheter, finns i ett av de mest attraktiva lägena på Campus Gävle Högskola. Lägenheterna färdigställdes under 2015, och är uppförda

med K2As nyproduktionskoncept för studentbostäder, Student21an®. Lägenheterna har en hög standard med fullt utrustat kök och kombinerad tvättmaskin och torktumlare i badrummet.

100%

uthyrda fastigheter  
för LSS-boende



FÖRVALTNING



### LINDBACKEN, UPPSALA

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

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

# 6

moderna lägenheter  
för LSS-boende



## FÖRVALTNING



### SÄVEDALEN, PARTILLE

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

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

# 43

fullt uthyrda  
lägenheter i fridfull  
miljö



## FÖRVALTNING



### TYRINGE, HÄSSLEHOLM

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

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

# 123

lägenheter i populära Vega Park, Haninge



FÖRVALTNING



## VEGA PARK ETAPP 1, HANINGE

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

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

och närhet till natur och kommunikationer i centrum. K2A:s Vega Park är beläget cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen som invigdes den 1 april 2019.

# 277

fullt uthyrd studentbostäder nära allt på campus



FÖRVALTNING



## LILJANSBERGET, UMEÅ

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

Roten 1, med 277 studentbostäder som uppfördes 2016, 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.

# 306

studentbostäder med både universitetet och naturen tätt inpå



FÖRVALTNING



## OREGANON, ÖREBRO

**Ort:** Örebro  
**Fastighet:** Oregonon 1  
**Total yta:** 6 187 kvm  
**Fastighetstyp:** Studentbostäder  
**Antal bostäder:** 306  
**Byggår:** 2016

De 306 studentbostäderna i Oregonon 1 har ett attraktivt läge nära Örebro universitet och med natur och service inom några hundra meter. Bostäderna färdigställdes under 2017/2018.

Byggnaderna uppfördes, liksom övriga nybyggda studentbostäder i K2A:s portfölj enligt Student21 an®, K2A:s koncept för nyproduktion av studentbostäder.

# 72

nyproducerade studentbostäder i anslutning till Kiruna nya centrum



FÖRVALTNING



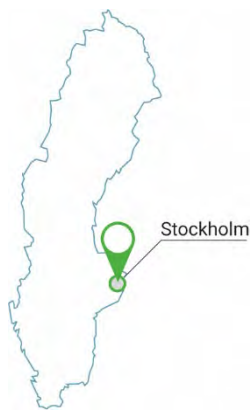
## JÄGARSKOLAN, KIRUNA

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

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

60

bostäder nära  
tunnelbana och  
Vällingby Centrum



FÖRVALTNING



### KOPIEPENNAN, STOCKHOLM

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

Kopiepennan 1 i Stockholm omfattar 54 studentlägenheter fördelade på tre byggnader. Därutöver finns ett gruppboende med 6 lägenheter och tillhörande lokaler för verksamheten.

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

306

studentbostäder i  
utmärkt läge



FÖRVALTNING



### BOTTENHAVET, ÖREBRO

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

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

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

# 88

hyresbostäder i Örebro  
s mest attraktiva  
nybyggnadsområde



FÖRVALTNING



## GLIDPLANET, ÖREBRO

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

Glidplanet 5 omfattar 88 hyresbostäder på Södra Ladugårdsängen, Örebro's mest attraktiva nybyggnadsområde. Hyresbostäderna, som färdigställdes 2018, är belägna cirka 2 kilometer från K2A:s studentbostäder i Oregonon, vilket skapar goda förutsättningar för en effektiv lokal fastighetsförvaltning.

# 185

klimateffektiva  
lägenheter i nya  
stadsdelen Vega,  
Haninge



FÖRVALTNING



## VEGA PARK ETAPP 2, HANINGE

**Ort:** Haninge  
**Fastighet:** Kolartorp 1:8 och 1:365  
**Total yta:** 7 905 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 185  
**Byggår:** 2016

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 omfattar 185 bostäder som färdigställdes 2018.

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

## ERFAREN BOSTADSUTVECKLARE MED NYBYGGNADSPROJEKT PÅ 12 ORTER

K2A utvecklar bostäder som möter högt ställda krav på boendemiljö och hållbarhet. Den 31 december 2018 hade vi nybyggnadsprojekt på 12 orter.

K2A utvecklar och producerar bostäder – såväl student- som hyreslägenheter – för egen långsiktig förvaltning. Vi har stor erfarenhet och har utvecklat ett eget boendekoncept som utgår från kundens behov och baseras på en resurseffektiv industriell produktion i trä – den praktiska utgångspunkten i vårt hållbarhetsarbete. Från och med 2018 har vi Svanenlicens och kan miljömärka all nyproduktion.

### Bostadsprojekt på 12 orter

Vid årsskiftet 2018/2019 hade K2A nybyggnadsprojektproduktion eller projekt i tidigare stadier - på 12 orter: Enköping, Gävle, Haninge, Järfälla, Karlstad, Kiruna, Lund, Stockholm, Sundsvall, Västerås, Växjö och Örebro. Projekten omfattar sammanlagt 3 291 bostäder. Dessa färdigställs successivt mellan år 2019 och 2024. Därutöver driver K2A bostadsprojekt i Falun, Uppsala och Västerås, sammanlagt 289 lägenheter, tillsammans med andra bostadsutvecklare.

### Trä – bäst för miljö och klimat

Genom att rita och producera lägenheter med trästommar bygger vi snabbare, mer resurseffektivt och inte minst med mindre klimatpåverkan än vad som vanligtvis är fallet med byggnader som är uppförda i andra material.

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

K2A har två egna fabriker – i Valdemarsvik och Gävle – för tillverkning av bostadsenheter med trästommar. Varje lägenhet byggs och utrustas i en resurseffektiv industriell miljö. Därefter förseglas de prefabricerade

lägenheterna och transporteras till platsen för byggnationen. Där monteras de till färdiga flerbostadshus. Fasaderna kan ha många olika utföranden, i olika material för att passa in i stadsmiljön.

### Baslägenheter till all bostadsproduktion

K2A har utvecklat flera baslägenheter som utgör grunden för all vår bostadsproduktion, bland annat Student21an<sup>®</sup> på 21 kvm, en etta på 25 kvm, en tvåa på 44 kvadratmeter och en trea på 55 kvadratmeter. Dessa fyra baslägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa rätt erbjudande till olika marknadssegment.

### Student21an<sup>®</sup> och StudBoLyftet<sup>®</sup>

K2A:s koncept för nyproduktion av studentlägenheter, Student21an<sup>®</sup>, är baserat på undersökningar och forskning om studenternas levnadsvanor och önskemål. Student21an<sup>®</sup> är en fullfunktionell lägenhet på mindre yta (21,3 kvm) och utmärks av det välplanerade köket med de stora möjligheterna (bland annat fullhögt kyl/frys), det flexibla yteffektiva rummet (med två fönster) och det stora badrummet (med tvätt- och tork-maskin). Det är hög kvalitet på såväl utrustning som material i övrigt. Samtliga K2A:s nyproducerade studentlägenheter uppförs enligt konceptet Student21an<sup>®</sup>.

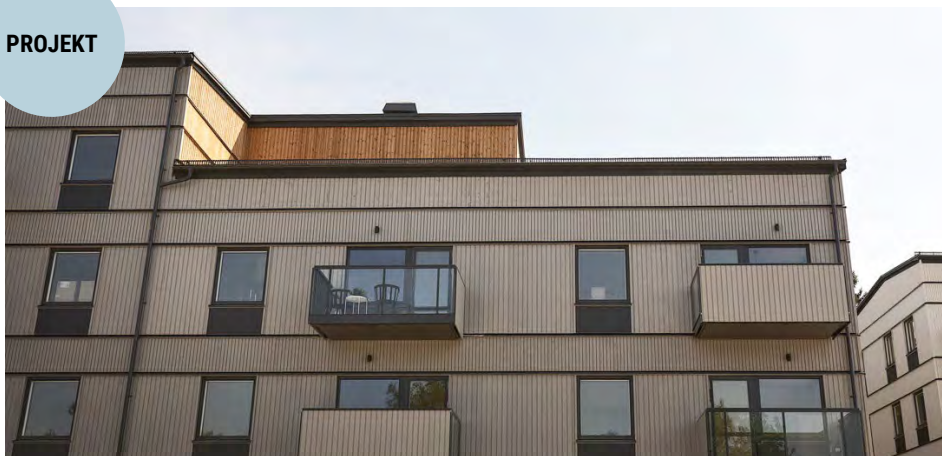
För att renovera och utveckla befintliga byggnader har K2A skapat konceptet StudBoLyftet<sup>®</sup>, som innebär att äldre studentlägenheter och korridorrum uppgraderas till motsvarande standard och funktion som Student21an<sup>®</sup>. En studentlägenhet i taget kan renoveras utan att resten av byggnaden påverkas. Konceptet StudBoLyftet<sup>®</sup> har tillämpats vid renoveringen och uppgraderingen i Olsbacka i Gävle samt kommer att tillämpas vid renovering av korridorrum i Bottenhavet 21.

# 80

hyresbostäder i  
"Sveriges närmaste  
stad"



PROJEKT



**GÅNSTA 2:3, ENKÖPING**

**Ort:** Enköping  
**Fastighet:** Gånsta 2:3  
**Total yta:** 4 448 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 80  
**Byggår:** 2017

K2A uppför 80 hyresbostäder, med en total yta om 4 448 kvadratmeter, i Husberg i Enköping. Projektet har avslutats under första kvartalet 2019. Enköping har ett attraktivt läge med utmärkta kommunikationer och därmed pendlingsmöjligheter över hela Mälardalen, därav benämningen "Sveriges närmaste stad".

# 116

bostäder med utsikt  
över Mälaren



PROJEKT



**HAVSMANNEN 1, VÄSTERÅS**

**Ort:** Västerås  
**Fastighet:** Havsmannen 1  
**Total yta:** 5 144 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder och LSS-boende  
**Antal bostäder:** 116  
**Byggår:** 2017

K2A uppför 116 Svanenmärkta hyreslägenheter i Norra Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Projektet har avslutats under 2019.

# 120

välplanerade studentbostäder i nära anslutning till Lunds Tekniska Högskola



## PROJEKT



### PARASOLLET 1, LUND

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

K2A uppför 120 Svanenmärkta studentbostäder i den nya stadsdelen Brunnshög i Lund. I anslutning till projektet byggs Lunds nya spårväg och ett stenkast bort är Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS och MAX IV belägna. Bostäderna färdigställs och hyrs ut i början av 2019.

# 177

klimateffektiva lägenheter i nya stadsdelen Vega, Haninge



## PROJEKT



### VEGA PARK ETAPP 3, HANINGE

**Ort:** Haninge  
**Fastighet:** Kolartorp 1:47, 1:372, 1:373  
**Total yta:** 6 957 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 177  
**Byggår:** 2017

I stadsdelen Vega i Haninge kommun påbörjade K2A under 2015 nybyggnation av hyresbostäder. K2A fokuserar på välplanerade mindre lägenheter i det natursköna området. Nybyggnationen delas in i flera etapper. Etapp 3 omfattar 177 bostäder.

De klimateffektiva lägenheterna har en hög standard, i klass med nybyggda bostadsrätter. De beräknas vara färdigställda under andra kvartalet 2019.

# 375

student- och hyresbostäder i anslutning till Gävle högskola



## PROJEKT



### KUNGSBÄCK 2:10 OCH 2:28 ETAPP 1-4, GÄVLE

**Ort:** Gävle  
**Fastighet:** Kungsbäck 2:10 och 2:28  
**Total yta:** 12 136 kvm  
**Fastighetstyp:** Student- och hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 375  
**Byggår:** 2019

K2A vann under 2017, i hård konkurrens med sex andra företag, Gävle kommuns markanvisningstävling om att bygga hyres- och studentbostäder i anslutning till Gävle Högskola. K2A planerar att, i fyra etapper, uppföra 262 studentbostäder, 113 hyresbostäder samt en livsmedelsbutik. Projektet bedöms slutföras under 2020-2022.

# 78

bostäder i expansiva universitetsstaden Lund



## PROJEKT



### NÄCKEN 1, LUND

**Ort:** Lund  
**Fastighet:** Näcken 1  
**Total yta:** 3 276 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 78  
**Byggår:** 2019

K2A erhöll under 2018 en markanvisning från Lunds kommun som ger K2A möjlighet att uppföra 78 bostäder i stadsdelen Stora Råby. Projektet Näcken 1 bedöms starta under 2019.

# 300

studentbostäder på gångavstånd till universitetet i Sundsvall



**PROJEKT**



**FÖRRÅDET 4 OCH 9, SUNDSVALL**

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

K2A har ingått markanvisningsavtal med Sundsvalls kommun om att uppföra 300 studentlägenheter på fastigheterna Förrådet 4 och 9 i centrala Sundsvall. Bostäderna kommer att ligga i ett attraktivt läge med gångavstånd till universitetet. Projektet delas upp i två etapper, varav etapp 1 bedöms starta under 2019.

# 150

hyresbostäder med närhet till "allt" i Växjö



**PROJEKT**



**ARENASTADEN, VÄXJÖ**

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

\* Slutliga fastighetsbeteckningen inte känd.

K2A har genom bolagsförvärfått möjlighet att teckna avtal om markanvisning i Arenastaden i Växjö. Arenastaden är ett utvecklingsområde med stor potential, med närhet till idrottsanläggningar och väl fungerande handel, service och kommunikationer. Projektstart bedöms ske under 2019 med färdigställande 2021.

# 200

studentbostäder nära tunnelbanan i Barkarbystaden



**PROJEKT**



**BARKARBYSTADEN, JÄRFÄLLA**

**Ort:** Järfälla  
**Fastighet:** Barkarbystaden\*  
**Total yta:** 6 000 kvm  
**Fastighetstyp:** Studentbostäder, LSS-boende och förskola  
**Antal bostäder:** 206 (200+6)  
**Byggår:** 2019

\* Slutliga fastighetsbeteckningen inte känd.

K2A är en av vinnarna i Järfälla kommuns markanvisningstävling för Barkarbystadens etapp III A. Bolaget ska utveckla 200 studentbostäder, en förskola och ett LSS-boende i nära anslutning till den nya tunnelbanestationen i Barkarbystaden.

Studentbostäderna kommer att uppföras enligt K2A:s nybyggnadskoncept Student21 an®, en fullfunktionell yteffektiv mindre bostad.

# 34

bostäder i K2A:s första projekt i Falun



**PROJEKT**



**FALUN 9:22, FALUN**

**Ort:** Falun  
**Fastighet:** Falun 9:22  
**Total yta:** 2 125 kvm  
**Fastighetstyp:** Samhällsfastigheter  
**Antal bostäder:** 34  
**Byggår:** 2019

K2A kommer, i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, att uppföra ett omsorgsboende i Falun. K2A äger 50 procent av projektet, vilket motsvarar 34 lägenheter. Byggstart bedöms ske under 2019.

160

nya förskoleplatser



## PROJEKT

**BREDSAND 1:282, ENKÖPING**

**Ort:** Enköping  
**Fastighet:** Bredsand1:282  
**Total yta:** 1 350 kvm  
**Fastighetstyp:** Samhällsfastighet  
**Byggår:** 2020

K2A planerar att uppföra en förskola med 8 avdelningar i ett nytt bostadsområde i närheten av Mälaren. Projektstart bedöms ske under 2019 och inflyttning planeras till andra halvåret 2021.

183

klimateffektiva  
 studentbostäder på  
 gångavstånd från  
 Mittuniversitetet



## PROJEKT

**ÅKROKEN 1, SUNDSVALL**

**Ort:** Sundsvall  
**Fastighet:** Åkroken 1  
**Total yta:** 4 013 kvm  
**Fastighetstyp:** Studentbostäder  
**Antal bostäder:** 183  
**Byggår:** 2020

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

# 120

nya hyresbostäder till  
Godisfabriken



PROJEKT



## GODISFABRIKEN, GÄVLE

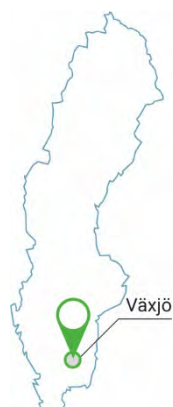
**Ort:** Gävle  
**Fastighet:** Godisfabriken\*  
**Total yta:** 5 495 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 120  
**Byggår:** 2020

\* Slutliga fastighetsbeteckningen inte känd.

K2A har fått möjlighet att förvärva mark motsvarande 120 hyresbostäder inom utvecklingsområdet Godisfabriken, där den före detta Läkerolfabriken är belägen. Projektet bedöms starta under 2020.

# 200

Studentbostäder i  
anslutning till  
Linnéuniversitetet



PROJEKT



## HORTONOMEN 1, VÄXJÖ

**Ort:** Växjö  
**Fastighet:** Hortonomen 1  
**Total yta:** 4 300 kvm  
**Fastighetstyp:** Studentbostäder  
**Antal bostäder:** 200  
**Byggår:** 2020

K2A har erhållit markanvisning för att utveckla cirka 200 studentbostäder. Hortonomen 1, som är belägen i anslutning till Linnéuniversitetet, beräknas påbörjas under 2020.

# 176

studentbostäder i attraktivt läge vid Globen i Stockholm



## PROJEKT



### SLAKTHUSOMRÅDET, STOCKHOLM

**Ort:** Stockholm  
**Fastighet:** Slakthusområdet\*  
**Total yta:** 8 034 kvm  
**Fastighetstyp:** Studentbostäder och förskola  
**Antal bostäder:** 176  
**Byggår:** 2021

\* Slutliga fastighetsbeteckningen inte känd.

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

# 90

hyresbostäder på populära Södra Ladugårdsängen i Örebro



## PROJEKT



### NIKOLAI 3:63, ÖREBRO

**Ort:** Örebro  
**Fastighet:** Nikolai 3:63  
**Total yta:** 3 850 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 90  
**Byggår:** 2021

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

# 120

bostäder nära  
Karlstads universitet



## PROJEKT



### SOMMARRO 1:3, KARLSTAD

**Ort:** Karlstad  
**Fastighet:** Sommarro 1:3  
**Total yta:** 5 250 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyres- och studentbostäder  
**Antal bostäder:** 120  
**Byggår:** 2021

Projekt Sommarro omfattar 100 hyresbostäder och 20 studentbostäder i anslutning till Campus Karlstads Universitet. Projektstart beräknas till 2021.

# 165

hyresbostäder i  
Kiruna nya centrum



## PROJEKT



### NYA KIRUNA, KIRUNA

**Ort:** Kiruna  
**Fastighet:** Linbanan 1  
**Total yta:** 8 838 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 165  
**Byggår:** 2021

K2A har av Kiruna kommun utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum. Kvarteret kommer förutom 165 hyreslägenheter att inrymma ett gruppboende och en förskola. Byggstart beräknas till 2021. K2A äger sedan tidigare studentbostäder och samhällsfastigheter i Kiruna.

# 350

bostäder med pendeltågsstationen på gångavstånd



PROJEKT

## VÄSTERHANINGE CENTRUM ETAPP 1 OCH 2, HANINGE

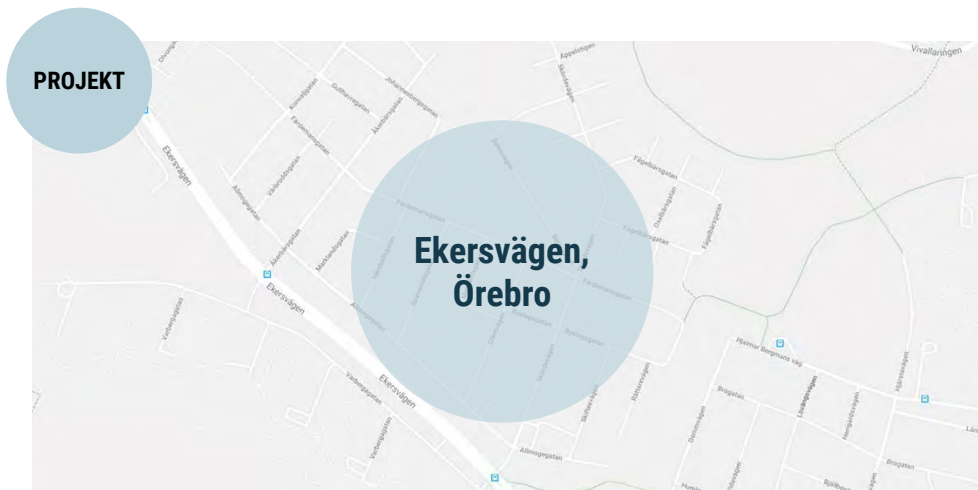
**Ort:** Västerhaninge  
**Fastighet:** Västerhaninge Centrum\*  
**Total yta:** 17 500 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 350  
**Byggår:** 2021

\* Slutliga fastighetsbeteckningen inte känd.

K2A har förvärvat byggrätter motsvarande cirka 350 lägenheter i Västerhaninge Centrum, i direktanslutning till pendeltågsstationen. Projektstart bedöms ske 2021-2022.

# 200

klimateffektiva hyresbostäder i Örebro



PROJEKT

## EKERSVÄGEN, ÖREBRO

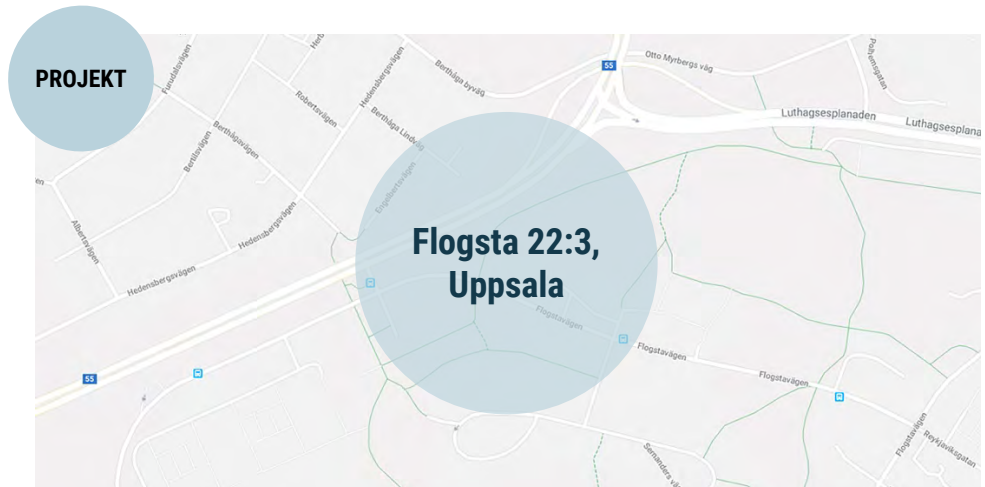
**Ort:** Örebro  
**Fastighet:** Ekersvägen\*  
**Total yta:** 10 500 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 200  
**Byggår:** 2022

\* Slutliga fastighetsbeteckningen inte känd.

K2A har tecknat markanvisningsavtal med Örebro kommun som ger bolaget rätt att förvärva och utveckla mark motsvarande cirka 200 hyresbostäder. Projektstart beräknas till 2022.

# 143

yteffektiva, fullutrustade bostäder för studenter i Uppsala



PROJEKT

## Flogsta 22:3, Uppsala

### FLOGSTA 22:3, UPPSALA

**Ort:** Uppsala  
**Fastighet:** Flogsta 22:3  
**Total yta:** 9 360 kvm  
**Fastighetstyp:** Studentbostäder  
**Antal bostäder:** 143  
**Byggår:** 2022

K2A har, i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, för avsikt att utveckla byggrätter för studentbostäder på fastigheten Flogsta 22:3 samt en livsmedelsbutik. Fastigheten är belägen cirka 2,5 km väster om Domkyrkan i Uppsala. K2A äger 50 procent av projektet Flogsta 22:3, motsvarande 143 lägenheter. Bedömd byggstart är 2022.

# 112

hyresbostäder för dem som vill bo i centrala Västerås



PROJEKT

## Ångpannan 12, Västerås

### ÅNGPANNAN 12, VÄSTERÅS

**Ort:** Västerås  
**Fastighet:** Ångpannan 12  
**Total yta:** 8 268 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 112  
**Byggår:** 2023

K2A har, i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, för avsikt att utveckla byggrätter för 224 bostäder på fastigheten Ångpannan 12 i centrala Västerås. K2A äger 50 procent av projektet, motsvarande 112 bostäder, och bedömd byggstart är 2023.

Detta blir det andra projektet för K2A i Västerås. Projektet Havsmannen 1 med 116 hyresbostäder färdigställdes i början av 2019.



Välplanerade, fullfunktionella mindre bostäder med material och utrustning av hög kvalitet är K2A:s signum.

## EGNA FABRIKER FÖR RESURSEFFEKTIV PRODUKTION AV SVANENMÄRKTA HUS

K2A bygger lägenheter i egna husfabriker – för rationell produktion av standardiserade bostadsprodukter. Industriell träbyggnation ger starka miljö- och klimatfördelar.



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

### Erfaren trähusproducent

Grännäs Trähus i Valdemarsvik är en väl inarbetad verksamhet som började tillverka bostadsenheter i trä för 20 år sedan. Fabriken förvärvades av K2A 2015 och ett par år senare etablerades ytterligare en produktionsanläggning i Gävle. Fabriken sysselsätter totalt cirka 100 personer på de båda orterna och är en betydande arbetsgivare.

### Standardisering ger resurseffektivitet

K2A tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten. I en kontrollerad industriell process tillverkar vi 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 vi 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 kan fasaderna ha många olika utföranden med skilda material.

### Grännäs bygger med Svanenlicens

Grännäs Trähus, som använder närproducerat trä i tillverkningen, utgör en viktig del i K2A:s miljö- och hållbarhetsarbete. Från och med 2018 har K2A – som första tillverkare av

prefabricerade lägenheter i trä – licens för att bygga Svanenmärkta hus.

### Full kontroll längs hela värdekedjan

Genom Grännäs Trähus blir K2A:s värdekedja komplett. Med fabriken har vi full kontroll över koncernens nybyggnadsprojekt hela vägen – från utveckling av boendekoncept och produktion av lägenheter i egen fabrik, till uthyrning och egen långsiktig förvaltning av de färdigställda bostäderna. Detta är fundamentet i vårt arbete för långsiktig hållbarhet - ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

### Flerbostadshus byggda i trä allt vanligare

Det blir allt vanligare att flerbostadshus byggs med trästommar. Insikten om att industriellt träbyggande har stora miljö- och klimatfördelar, och kan utgöra en viktig del av omställningen till ett mer hållbart byggande med minskad klimatpåverkan har fått bred förankring. Att bygga med trä stimuleras därför såväl lokalt genom kommunala träbyggnadsstrategier, som centralt genom regeringens nationella träbyggnadsstrategi som ska bidra till att de nationella klimatmålen nås. Vid universitet och forskningsinstitut utvecklas viktig kompetens inom hållbart träbyggande, optimering av kostnader, energihushållning i bostäder, begränsning av växthusgasutsläpp med mera.

För K2A innebär detta inte bara bekräftelse på vårt konsekventa hållbarhetsarbete och vår vision om att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, utan också att vår miljöcertifierade produktionsmetod vid Grännäs Trähus kan ge oss konkurrensfördelar vid exempelvis markanvisningstävlingar där kommuner vill se mer byggnation i trä.



– Resurseffektiv produktion med närproducerat svenskt trä bidrar till minskad klimatbelastning, konstaterar Johan Knaust, VD för K2A. Grännäs Trähus erhöll under 2018 miljöcertifiering enligt Svanen. I fabriken i Gävle tillverkas prefabricerade bostäder med trä som huvudsakligt byggmaterial.

## SVENSKA STUDENTHUS FÖRST MED SVANENMÄRKTA STUDENTBOSTÄDER

K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus har som mål att bli rikstäckande och är först med att erbjuda Svanenmärkta, klimatsmarta studentbostäder.



En del av K2A:s förvaltnings- och projektportfölj utgörs av studentbostäder. Samtliga K2A:s studentbostäder ingår i och hyrs ut via dotterbolaget Svenska Studenthus. Vid årsskiftet hade K2A/Svenska Studenthus sammanlagt 1 316 studentlägenheter i förvaltning. De campusnära studentbostäderna var belägna i Stockholm, Lund, Gävle, Umeå, Kiruna och Örebro.

### Första Svanenmärkta studentbostäderna

K2A erhöll under 2018 licens för att producera Svanenmärkta bostäder och de 120 studentbostäderna i projektet Parasollet 1 i Lund blev de första att få miljömärkningen. Därmed blev K2A också först i Sverige att uppföra och erbjuda Svanenmärkta studentbostäder. Dagens studenter tillhör en generation som är medveten om behovet av klimatanpassade lösningar och söker gärna produkter som möter deras krav på detta område. Parasollet 1, som byggts med trästommar, uppfyller alla förväntningar om såväl långsiktig hållbarhet som hälsosam boendemiljö. Lägenheterna är självklart välplanerade och yteffektiva enligt K2A:s boendekoncept. För den som vill hyra en bil finns det en elbilpool där bilarna laddas med el från solceller på taket.

### Erbjuder vad studenterna efterfrågar

Hos Svenska Studenthus ska studenterna bo bra, ostört kunna koncentrera sig på studierna och ha nära till föreläsningarna.

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 strävar efter att bygga studentbostäderna på eller i direkt anslutning till campus. Kundundersökningar bekräftar att detta uppskattas och rankas högt bland studenter som flyttat in i lägenheterna.

### Modern webbplattform för kundtjänst

På webbplatsen [www.svenskastudenthus.se](http://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 en modern webbplattform för kundtjänst och service åt hyresgästerna. Där kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst. Den administrativa förvaltningen rationaliseras därmed och fokus kan läggas på det som ger mest kundnytta. Kunderna har även möjlighet att kommunicera med varandra, till exempel hjälpa varandra med tips och lösningar på problem.

### Offensiva mål för Svenska Studenthus

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

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



Kopiepenan 1 – fin utomhusmiljö, spännande arkitektur, välplanerade klimatsmarta studentbostäder och Vällingby Centrum på 10 minuters gångavstånd.

## FASTIGHETERNAS VÄRDERING

K2A äger bostäder och samhällsfastigheter. Den 31 december 2018 uppgick det sammanlagda värdet på K2A:s förvaltningsfastigheter till 3 104,8 Mkr (2 350,5).

### INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

#### Bostäder

Diskonteringsränta, 6,4%  
Värderingsyield, 4,4%

#### Samhällsfastigheter

Diskonteringsränta, 7,9%  
Värderingsyield, 6,0%

Fastigheternas värde ökade under året med 754,3 Mkr genom förvärv om 19,8 Mkr (128,2), investeringar om 538,2 Mkr (518,9) och realiserade värdetförändringar om totalt 196,4 Mkr (270,1).

#### Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalsslut. Kvartal 1 och 3 genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare. Kvartal 2 och 4 sker externa värderingar. Värderingar upprättas i enlighet med IVS (International Valuation Standards) och ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC).

#### Värderingsmetod

##### Förvaltningsfastigheter

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

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden

för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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



Ljusa, välplanerade lägenheter i Enköping – i utmärkt kommunikationsläge i Mälardalen. Projekt Gånsta 2:3 omfattar 80 hyresbostäder som färdigställdes i början av 2019.

## FINANSIERING

K2A bedriver en omfattande projektverksamhet med utveckling av bostäder, vilket kräver god tillgång till kapital. Under 2018 beviljades K2A Sveriges första gröna företagslån.

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

- Belåningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt överstiga 70 procent
- Belåningsgrad för förvaltningsverksamheten ska långsiktigt ej överstiga 65 procent
- Rättetäckningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt understiga 1,5 gånger.

### Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 december 2018 tillgångar till ett värde om 3 341,6 Mkr (2 505,1), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 3 104,8 (2 350,5) Mkr och likvida medel utgjorde 110,1 Mkr (86,6). Eget kapital uppgick den 31 december 2018 till 938,9 Mkr (783,8).

### Räntebärande skulder

K2A hade den 31 december 2018 räntebärande skulder om 2 088,1 Mkr (1 457,8), vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 630,3 Mkr. Ökningen av de räntebärande skulderna har medfört att belåningsgraden ökat till 63,7 procent (58,3).

Den genomsnittliga räntenivån har under perioden ökat till 2,79 procent (2,44). De ökade räntebärande skulderna i kombination med högre genomsnittlig räntenivå har inneburit att räntekostnaderna ökat. Högre räntekostnader har bidragit till att rättetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna minskat till 1,5 gånger (1,9).

Under perioden har byggkreditiv refinansierats med lån, med längre löptider varav flera förfaller till återbetalning inom tre till fem år. K2A har även valt att lägga om flera av sina lån till så kallade fasträntelån med bunden ränta under tre till fem år. Åtgärderna innebär att ränte- och kapitalbindning ökat. Bolaget har också tagit upp nya kreditiv, med rörlig ränta och relativt kort kapitalbindning (15 till 24 månader), vilket delvis har neutraliserat effekten av längre löptider för omlagda lån.

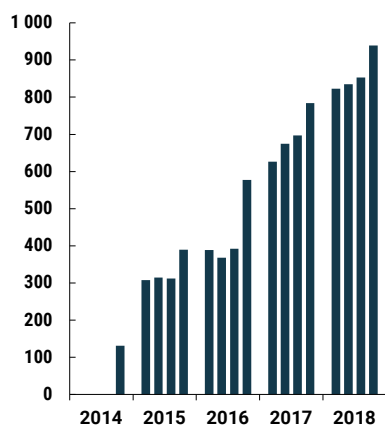
Den genomsnittliga räntebindningen under perioden uppgick till 18 månader (17) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 31 månader (34). Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 11,0 Mkr. Periodiserade upplåningskostnader uppgick till vid årets slut till 0,3 Mkr (0,4).

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2018-12-31

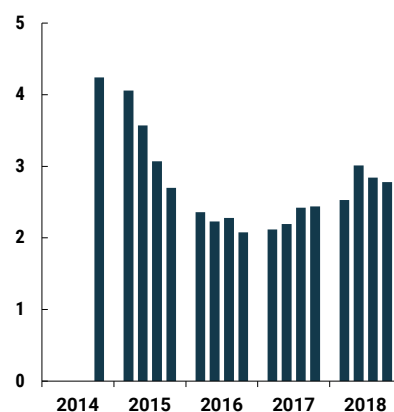
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALS- VOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig ränta	1 098	3,75	-	-	-
2019	-	-	416	401	15
2020	92	2,24	361	174	187
2021	578	1,54	828	788	40
2022	170	1,79	395	374	21
2023	151	2,04	351	351	-
<b>SUMMA/GENOMSnitt</b>	<b>2 088</b>	<b>2,79</b>	<b>2 350</b>	<b>2 088</b>	<b>262</b>

## EGET KAPITAL, GENOMSnittLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

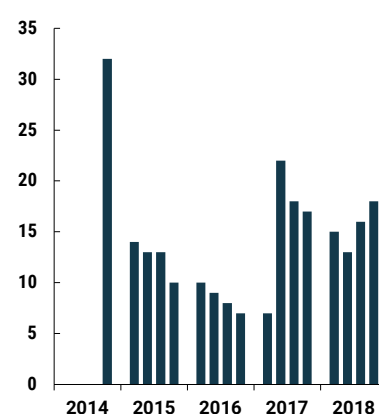
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



## INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖR FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

K2A:s portfölj med förvaltningsfastigheter växer i takt med att pågående bostadsprojekt färdigställs.

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

Intjäningsförmåga ska betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera

intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt efter det att pågående projekt i produktion färdigställs. Pågående projekt som ej byggstartats ingår ej i tabellen nedan. Eftersom projekt, vilka inte byggstartats, exkluderas och intjäningsförmågan avser förvaltningsverksamheten så har centrala kostnader hänförlig till projektutveckling exkluderas.

### INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PÅGÅENDE PROJEKT*	KONCERN- GEMENSAMT	SUMMA
Hyresvärde	129	67		195
Vakans	-3	-1		-4
<b>Hyresintäkter</b>	<b>126</b>	<b>65</b>		<b>191</b>
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-35	-14		-49
<b>Driftsöverskott</b>	<b>91</b>	<b>51</b>		<b>143</b>
Central administration fastighetsförvaltning			-9	-9
Räntenetto			-68	-68
<b>Förvaltningsresultat</b>				<b>66</b>
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	7	3		10
Tillkommande investeringar	4	456		460

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

### KÄNSLIGHETSANALYS

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

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR
Hyresvärde	+/-5%	+/- 10
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 5
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 24



Med Förrådet 4 och 9 i Sundsvall, som byggstartas under 2019, kommer K2A att kunna erbjuda 300 studentbostäder i ett mycket attraktivt läge med gångavstånd till universitetet. Bostäderna bedöms vara färdigställda under 2023.

## Intervjun

Karolina Lisslö, Mattecentrum

# ”Räknestugorna hos K2A fyller en viktig social funktion”

– En viktig uppgift för oss, och det var där vi började, är att öka intresset för matematik. Vårt samhälle behöver bland annat fler ingenjörer och utan matte inga ingenjörer. Under senare år har vi fått ytterligare en viktig roll: att bidra till integrationen av nyanlända.

Karolina Lisslö, generalsekreterare för den ideella föreningen Mattecentrum, ansvarar för en verksamhet med cirka 500 aktiva volontärer, verksamma i räknestugor i över 30 städer, från Malmö i söder till Boden i norr. Men Mattecentrum är mer än de numera klassiska räknestugorna, där högstadie- och gymnasieelever kan få gratis hjälp med matteläxorna. På webben finns en egenutvecklad komplett mattek bok, baserad på läroplanen för högstadiet och gymnasiet, med teori, videolektioner och räkneövningar. Denna mattek bok har nu också översatts till arabiska. Mattecentrum driver även Pluggakuten.se där elever kan ställa frågor, diskutera och hjälpa andra i alla ämnen och kurser.

– Det senaste decenniets demografiska utveckling med stor invandring har medfört att vi vidgat perspektivet och funnit nya områden där vi kan bidra till en positiv samhällsutveckling, konstaterar Karolina Lisslö.

– Ett spännande exempel är projektet i vår norra region, Integraler & Integrationer, där vi drivit räknestugor på asylboenden i Luleå, Boden och Piteå. De boende har fått hjälp på sitt eget språk och det har blivit en succé med tusentals elevbesök. Att vår mattek bok numera finns på arabiska har starkt bidragit till framgången. Boken har för övrigt även

uppmärksammats internationellt och används bland annat av elever i Saudiarabien.

– Men vi skulle inte kunna utföra vårt viktiga arbete utan våra stödföretag. Vi är väldigt glada att kunna samarbeta med företag som K2A som uppvisar ett genuint intresse för social hållbarhet och vill bidra till en positiv samhällsutveckling, betonar Karolina Lisslö.

– Samarbetet med K2A innebär att företaget upplåter lokaler för räknestugor i några av sina hus, till att börja med i Örebro och Umeå. Volontärerna som ska hjälpa till i räknestugorna rekryteras bland studenterna som bor i K2A:s studentbostäder, så kopplingen till K2A blir stark, det tror jag blir väldigt bra.

– Räknestugorna fyller en viktig funktion – för konkret hjälp med matteläxan, det är inte alla elever som har matematikkunniga personer i sin närhet, men också socialt, som ett slags mötesplats för kunskapsöverföring. I praktiken hjälps man åt, det är inte bara volontärerna som stöttar utan även andra elever som har kommit lite längre.

– Det är också väldigt roligt att se att elever som fått hjälp i räknestugorna och därefter gått vidare till högre utbildning återkommer som volontärer, för att ge något tillbaka, avslutar Karolina Lisslö.

Mattecentrum startade 2008 och har alltså precis fyllt tio år. Att det är en verksamhet som behövs bekräftas av statistiken: 2017 genomfördes 1,3 miljoner läxhjälpstillfällen på de digitala verktygen och över 33 000 elevbesök registrerades i Mattecentrums räknestugor.



Vi är väldigt glada och stolta över att samarbeta med företag som K2A, som uppvisar ett genuint intresse för social hållbarhet och vill bidra till en positiv samhällsutveckling, säger Karolina Lisslö, generalsekreterare för den ideella föreningen Mattecentrum.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

K2A:s preferensaktie är upptagen till handel på Nasdaq First North, segmentet Premier, sedan den 2 april 2015 (kortnamn K2A PEF).

Efter en riktad nyemission av 307 144 preferensaktier under första kvartalet 2019 uppgår antalet utestående preferensaktier till 1 453 572 den 22 mars 2019.

Utöver preferensaktierna finns i bolaget totalt 2 561 440 stamaktier som inte är marknadsnoterade, fördelade på 1 413 952 stamaktier av serie A (10 röster per aktie), 240 000 stamaktier av serie B som tillkommit efter en riktad nyemission under första kvartalet 2019 (1 röst per aktie) och 907 488 stamaktier av serie D (1 röst per aktie).

### Preferensaktiens utveckling

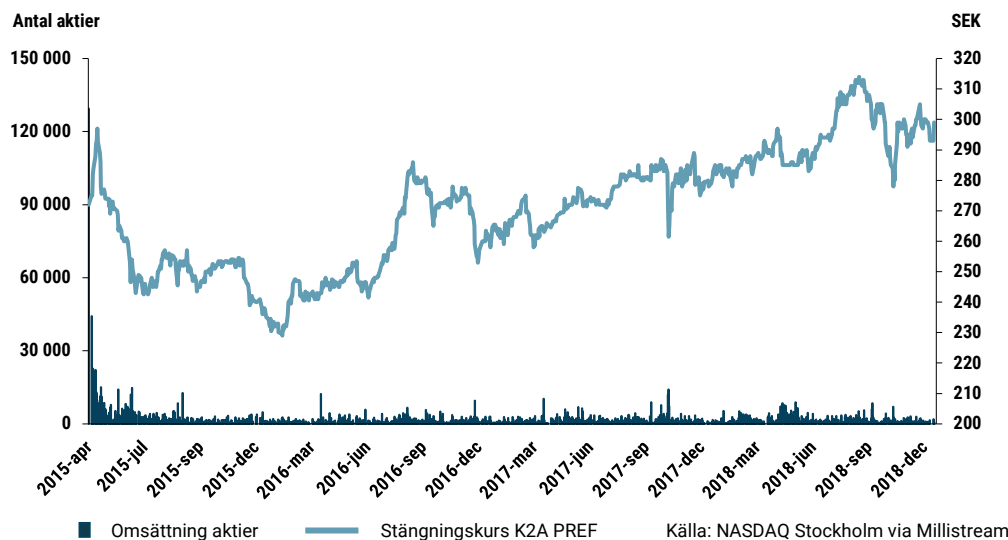
Senast betalt för K2A PEF vid stängning på årets sista handelsdag den 28 december 2018 var 299,00 kr (278,00). Preferensaktiens utveckling under året var positiv, med en uppgång om 7,5 procent.

Under året omsattes totalt 478 589 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 42 procent.

### Utdelning

För räkenskapsåret 2018 föreslår styrelsen att årsstämman 2019 beslutar om utdelning med 20 kronor per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per preferensaktie. Styrelsen föreslår att årsstämman 2019 beslutar om en värdeöverföring till stamaktieägare av serie A, B och D. Värdeöverföringen uppgår enligt förslaget till 51 228 preferensaktier. Värdeöverföring sker genom en fondemission med utgivande av preferensaktier riktad till stamaktieägare av serie A, B och D, varvid 50 stamaktier på avstämningsdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie. Värdeöverföringen påverkar initialt inte bolagets likvida medel.

### K2A PEF KURSUTVECKLING OCH OMSATTA AKTIER 2 APRIL 2015–31 DECEMBER 2018



**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. Kontaktuppgifter: corp@avanza.se.  
Telefon: 08-409 421 20

**HANDELN MED K2A PREF PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER**

	JAN-DEC 2018	JAN-DEC 2017
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	1 914	2 068
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,6	0,6

**STÖRSTA AKTIEÄGARE 2019-03-22<sup>1</sup>**

	STAM- AKTIER A	STAM- AKTIER B	STAM- AKTIER D	TOTALT ANTAL STAMAKTIER <sup>2</sup>	PREFERENS- AKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER <sup>1</sup>
Johan Knaust <sup>3,4</sup>	378 912		907 488	1 286 400	23 149	32,6	28,2
Johan Thorell <sup>3</sup>	321 600			321 600	13 067	8,3	19,3
Johan Ljungberg <sup>3</sup>	321 600			321 600	7 432	8,2	19,3
Claes-Henrik Julander <sup>3</sup>	290 240			290 240	11 855	7,5	17,4
Ludwig Holmgren	101 600			101 600		2,5	6,1
Övriga		240 000		240 000	1 398 069	40,8	9,8
<b>Summa</b>	<b>1 413 952</b>	<b>240 000</b>	<b>907 488</b>	<b>2 561 440</b>	<b>1 453 572</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

1) Tabellen ovan avser 22 mars 2019 på grund av väsentliga förändringar på ägarsidan som skett efter den 31 december 2018. Johan Knaust har stämplat om 300 000 A-aktier till D-aktier, K2A har genomfört en riktad nyemission av totalt 307 144 preferensaktier samt en riktad nyemission av totalt 240 000 B-aktier.

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

3) Via bolag.

4) Johan Knaust har under fjärde kvartalet 2018 utnyttjat den köpoption som Christer Andersson utfärdat och Johan Knaust har förvärvat samtliga Christer Anderssons A-aktier.

**STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2019-03-22<sup>1</sup>**

	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER <sup>1</sup>
Avanza Pension	121 476	3,0	0,7
RBC Investor Services Bank S.A.	70 000	1,7	0,4
PEG Capital Partners AB	66 000	1,6	0,4
PPB Holding AB	66 000	1,6	0,4
Catella Hedgefond	63 003	1,6	0,4
Allba Holding	40 000	1,0	0,2
Nordnet Pensionsförsäkringar AB	37 875	0,9	0,2
Crafoordska stiftelsen	37 000	0,9	0,2
Skandinaviska Enskilda Banken S.A	36 200	0,9	0,2
Danica Pension Försäkrings AB	26 886	0,7	0,2
Övriga	889 132	22,1	5,3
<b>Summa</b>	<b>1 453 572</b>	<b>36,2</b>	<b>8,7</b>

1) Uppgifterna om antal aktier, andel av aktier och röster för de största preferensaktieägare avser den 22 mars 2019. K2A har under första kvartalet 2019 emitterat 307 144 preferensaktier. Totalt utestående preferensaktier, vid tidpunkten för avgivandet av denna årsredovisning, uppgick till 1 453 572 preferensaktier.

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Styrelsen och verkställande direktören för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) (K2A) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018.

## VERKSAMHETEN

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

I början av året erhöll K2A en grundlicens från Miljömärkning Sverige och kan därmed Svanenmärka all kommande nyproduktion. K2A blev den första tillverkaren av prefabricerade lägenhetsenheter i trä med Svanenlicens.

Under andra kvartalet beviljades K2A – som första företag i Sverige – ett grönt företagslån. Det gröna företagslånet, en ny typ av lån som ges ut av Nordea, har mer fördelaktiga villkor och kan ges till dokumenterat gröna investeringar, exempelvis Svanenmärkta bostadsprojekt.

K2A och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB offentliggjorde ett samarbete för att utveckla byggrätter för nyproduktion av bostäder i attraktiva områden i Uppsala och Västerås.

Under tredje kvartalet erhöll K2A markanvisning av Lunds kommun för uppförande av 78 bostäder i Stora Råby i Lund.

I november ingick K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus en avsiktsförklaring med Region Gotland som erbjuder sig att finna lämplig mark i Visby för utveckling av cirka 150 studentbostäder. Senare samma månad var Svenska Studenthus en av vinnarna i Järfälla kommuns markanvisningstävling i Barkabystaden etapp III A. Bolaget ska utveckla 200 studentbostäder, en förskola och ett LSS-boende i nära anslutning till den planerade nya tunnelbanestationen.

I slutet av november meddelade K2A att bolaget inlett en process för att utreda förutsättningarna för en notering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2019.

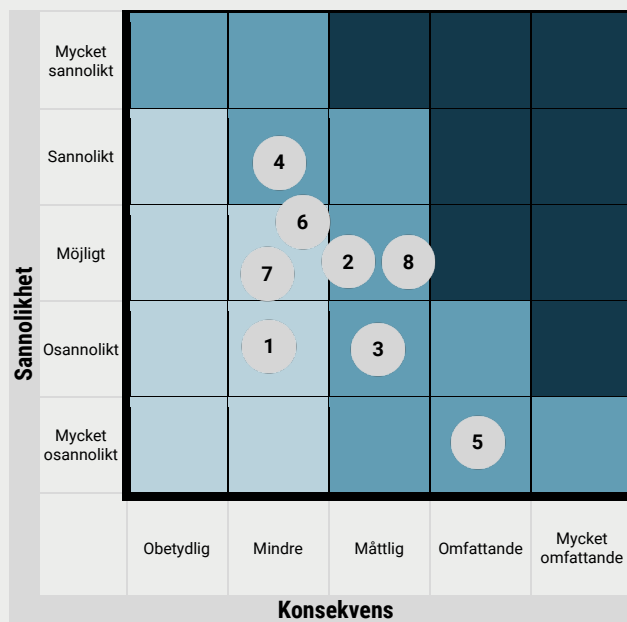
Under fjärde kvartalet startade första etappen av projekt Kungsbäck 2:28 i Gävle. I den första etappen uppförs 130 studentbostäder, en livsmedelsbutik samt ett LSS-boende med sex vårdbostäder.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Affärsverksamhet rymmer både risker och möjligheter. K2A arbetar systematiskt med att identifiera och övervaka risker för att därigenom minimera dem. Samtidigt kan möjligheter som hanteras rätt bidra till god utveckling och lönsamhet för bolaget.

K2A:s verksamhet kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. För K2A kan de mest väsentliga potentiella riskerna hänföras till faktorer i verksamheten, omvärlden och bolagets finansiering.

Väsentliga riskområden	Risknivå
1 Ny finansiering och refinansiering	Låg
2 Marknadsvärdering fastigheter	Medel
3 Tillgång till mark	Medel
4 Riskhantering i projekt	Medel
5 Produktionsstopp i fabriker	Medel
6 Likviditet	Låg
7 Ränteförändringar signifikanta	Låg
8 Nyckelpersoner	Medel



## Möjligheter och risker i kassaflödet

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

**KÄNSLIGHETSANALYS – KASSAFLÖDET<sup>1</sup>**

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ KASSAFLÖDET MKR
Hysesvärde	+/-5%	+/- 6
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 3
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 21

1) Kassaflödet avser de senaste 12 månaderna.

**Möjligheter och risker i fastigheternas värde**

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

**KÄNSLIGHETSANALYS-VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**

Värdeförändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring <sup>1</sup> , Mkr	-310	-155	0	155	310
Belåningsgrad <sup>2</sup> , %	71	67	64	61	58

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

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

**Finansiell risk**

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

Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försvåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. K2A:s tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel så att flera projekt kan startas och drivas parallellt. För ytterligare information om finansiella risker se not 26.

**Operationell risk**

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

driftskontinuitet och kapacitet i de egna produktionsanläggningarna.

**Pågående projekt**

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

**Moderbolaget**

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

**Hållbarhetsrisker**

Hållbarhetsrisker avser risker som direkt eller indirekt förknippas med miljörisker, klimatförändring och brott mot K2A:s uppförandekod.

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

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

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

All affärsverksamhet kan utsättas för risk inom korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas inom såväl K2A som hos bolagets partners och leverantörer. K2A:s

uppförandekod tydliggör att bolaget endast accepterar hållbara affärer med ansvarsfullt beteende och hög affäretik.

För mer information om K2A:s arbete med hållbarhet se sidorna 10-19.

### K2A:s mål och riskbegränsningar

K2A har fastställt en ny affärsplan för perioden som sträcker sig till och med 2024. Den nya affärsplanen har resulterat i nya operationella och finansiella mål, finansiella riskbegränsningar och utdelningspolicy som styrelsen har fastställt och som ska fungera som riktlinjer för verksamhetens utveckling.

De operationella och finansiella målen utgår ifrån K2A:s affärsplan med fokus på fortsatt hög tillväxt med kontrollerad finansiell risk genom huvudsakligen utveckling och produktion av hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning.

#### Operationella mål

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

#### Finansiella mål

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

#### Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgrad för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 70 procent.
- Belåningsgrad för förvaltningsverksamheten ska långsiktigt ej överstiga 65 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej understiga 1,5 gånger.

## RESULTAT

Koncernens omsättning uppgick till 112,6 Mkr (84,4 Mkr). Förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick till 14,6 Mkr (16,4 Mkr). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 196,4 Mkr (270,1 Mkr), varav 44,4 Mkr (105,3 Mkr) var hänförligt till markanvisningar och projekt med byggrätter/framtida byggrätter. Resultat före skatt uppgick till 211,1 Mkr (286,4 Mkr). Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under de närmaste åren kommer flertalet av pågående projekt att slutföras och övergå i förvaltning. Moderbolagets omsättning uppgick till 13,0 Mkr (10,3 Mkr) med ett resultat före skatt om 143,6 Mkr (-0,7 Mkr).

## INVESTERINGAR

Koncernens investeringar/förvärv av förvaltningsfastigheter uppgick till 557,9 Mkr (652,1 Mkr). Koncernen har även investerat 9,8 Mkr (34,6 Mkr) i andra materiella anläggnings-tillgångar samt 0,4 Mkr (1,6 Mkr) i immateriella anläggningstillgångar. Moderbolagets nettoinvesteringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,1 Mkr (1,8 Mkr) och i immateriella anläggningstillgångar till 0,4 Mkr (1,6 Mkr), tillsammans 0,5 Mkr (3,4 Mkr).

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

### Förvaltningsobjekt (se även not 13)

#### Gävle

Idag äger och förvaltar K2A studentbostäder i Olsbacka (ombyggd/renoverad 2015) och Kungsbäck (färdigställd 2015), med 200 respektive 95 lägenheter.

#### Haninge

I Vega Park, som ligger i stadsdelen Vega i Haninge, utvecklar K2A totalt 485 hyresbostäder. K2A utvecklar sitt område i Vega Park i tre etapper. Första etappen om 123 lägenheter färdigställdes 2016 och andra etappen, med totalt 185 lägenheter, färdigställdes under 2018.

#### Hässleholm

I Tyringe, Hässleholms kommun, äger K2A vårdboende med fyra fastigheter om totalt 43 lägenheter. Fastigheterna hyrs på ett gemensamt avtal av Humana-koncernen.

#### Kiruna

I Kiruna äger och förvaltar K2A såväl samhällsfastigheter (Rymdcampus) som studentbostäder (Jägarskolan). I Rymdcampus, med totalt 8 038 kvm uthyrbar yta, huvudsakligen kontor/utbildning, är Institutet för Rymdfysik största hyresgäst. Jägarskolan, som är belägen i anslutning till stadens nya centrum, omfattar 72 studentlägenheter som färdigställdes 2017.

#### Partille

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

#### Stockholm

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

#### Umeå

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

### Uppsala

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

### Örebro

I Örebro äger K2A fastigheterna Oreganon 1 (306 studentbostäder; färdigställda 2017/2018), Bottenhavet 21 (306 studentbostäder; förvärvade 2017) samt Glidplanet 5 (88 hyresbostäder; färdigställda 2018).

### Pågående projekt (se även not 13)

#### Enköping

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

#### Falun

K2A har, i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, för avsikt att uppföra ett omsorgsboende med omkring 68 bostäder på fastigheten Falun 9:22. K2A äger 50 procent av projektet, motsvarande 34 bostäder, och byggstart bedöms ske under 2019.

#### Gävle

K2A har fått möjlighet att förvärva mark för uppförande av cirka 120 hyresbostäder inom utvecklingsområdet Godisfabriken, där den före detta Läkerolfabriken är belägen. Projektet bedöms starta under 2020.

K2A vann under 2017 Gävle kommuns markanvisningstävling om att bygga omkring 375 hyres- och studentbostäder på Kungsbäck 2:10 och 2:28. Etapp 1 startade under fjärde kvartalet 2018.

#### Haninge

Vega Park etapp 3 med totalt 177 lägenheter bedöms färdigställas under andra kvartalet 2019.

K2A har förvärvat byggrätter motsvarande cirka 350 lägenheter i Västerhaninge Centrum, i direkt anslutning till pendeltågsstationen. Tillträde och projektstart bedöms ske under 2021.

#### Karlstad

Projekt Sommarro 1:3 i Karlstad, i anslutning till Campus Karlstads Universitet, omfattar 120 hyresrätter. Projektstart beräknas till 2021.

#### Kiruna

K2A har av Kiruna kommun utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kirunas nya centrum. Kvarteret, med sammanlagt 165 bostäder, kommer att inrymma hyresbostäder, ett hotell/lägenhetshotell, ett gruppboende och en förskola. Projektet bedöms kunna inledas under 2021.

#### Lund

K2A uppför 120 studentbostäder på fastigheten Parasollet 1 i den nya stadsdelen Brunnhög i Lund, i nära anslutning till

Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS och MAX IV. Bostäderna färdigställdes första kvartalet 2019.

Lund kommun har anvisat mark till K2A för uppförande av 78 hyresbostäder. Markanvisningen avser fastigheten Lund Näcken 1 i Stora Råby. Projektstart bedöms ske under 2019.

#### Stockholm

Slakthusområdet nära Globen i Stockholm ska omvandlas från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Stockholms stad har anvisat mark till K2A för uppförande av cirka 176 student- och forskarbostäder samt en förskola. Byggstart bedöms ske tidigast 2021.

#### Sundsvall

K2A har förvärvat del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. K2A kommer att uppföra 183 studentlägenheter i det attraktiva läget vid Storgatan och Selångersån, på gångavstånd från universitetet. Byggstart beräknas till 2020.

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

#### Uppsala

K2A har, i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, för avsikt att utveckla byggrätter för utveckling hyresbostäder samt en livsmedelsbutik på fastigheten Flogsta 22:3. K2A äger 50 procent av projektet, motsvarande 143 lägenheter, och byggstart bedöms ske 2022.

#### Västerås

K2A uppför 116 hyresbostäder varav ett gruppboende med 6 bostäder i attraktiva Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Projektet Havsmannen 1 färdigställdes första kvartalet 2019.

K2A har, i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, för avsikt att utveckla byggrätter för uppförande av bostäder på fastigheten Ångpannan 12 i centrala Västerås. K2A äger 50 procent av projektet, motsvarande 112 lägenheter, och byggstart bedöms ske under 2023.

#### Växjö

K2A har erhållit markanvisning i Växjö för att utveckla cirka 200 studentbostäder. Projekt Hortonomen 1, som är beläget i anslutning till Linnéuniversitet, beräknas påbörjas under 2020.

K2A har genom bolagsförvärv fått möjlighet att teckna avtal om markanvisning i Arenastaden i Växjö, motsvarande cirka 150 hyresbostäder. Byggstart bedöms ske under 2019.

#### Örebro

K2A förvärvade under 2017 fastigheten Bottenhavet 21 med 306 rum i korridorboende uppförda år 1968. Dessa korridorrum kommer successivt att konverteras till lägenheter. Samtidigt kommer allmänna ytor som frigörs att omvandlas till bostäder, vilket bedöms tillföra 35 nya lägenheter. Därefter planeras att riva tvättstugor på innergården och istället bygga 50 nya studentbostäder.

Projektet genomförs successivt i den takt uthyrda korridorrum blir vakanta, varför projekttiden bedöms ta upp till två år.

K2A har ytterligare två projekt i Örebro: Nikolai 3:63 där cirka 90 hyresbostäder planeras uppföras med byggstart under 2021, samt vid Ekersvägen där K2A avser att uppföra cirka 200 hyresbostäder med bedömd projektstart 2022.

## FINANSIERING

Koncernens räntebärande skulder uppgår per balansdagen till 2 088,1 Mkr (1 457,8 Mkr). De räntebärande skulderna har ökat med 630,3 Mkr, främst till följd av att byggkreditiv utnyttjats för att finansiera pågående projekt. Den genomsnittliga räntebindningstiden under perioden uppgick till 18 månader (17) och den genomsnittliga låneräntan (inklusive byggnadskreditiv) till 2,79 procent (2,44).

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

K2A:s nuvarande affärsplan omfattar perioden till och med år 2024. Det är fokus på fortsatt hög tillväxt, med kontrollerad finansiell risk, genom huvudsakligen utveckling och produktion av hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning. K2A:s operationella mål är att byggstarta minst 500 bostäder per år under 2019 och 2020, och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta 700–1 000 bostäder per år. Vid utgången av år 2024 ska K2A förvalta minst 5 000 bostäder.

## BOLAGSSTYRNING

### Årsstämma

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

Vid årsstämman den 25 april 2018 beslutades om utdelning/värdeöverföring till aktieägarna, omval av styrelsen, bemyndigande att emittera aktier, ändring av bolagsordning, inlösen av aktier samt nyemission av aktier riktad till anställda nyckelpersoner. Till styrelsens ordförande valdes Johan Thorell. Vid extra bolagsstämma den 22 januari 2019 beslutades bland annat om nyval av Ingrid Lindquist som styrelseledamot i K2A.

### Styrelse

Antalet ledamöter ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst tre och högst sju ledamöter. Under året har avhållits 9 protokollförda möten. Riktlinjer för och ersättning till ledande befattningshavare framgår av not 4.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	287 885 096
Balanserade vinstmedel	15 505 511
Årets resultat	143 520 911
Summa	446 911 518

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

- att kontant till stamaktieägare utdela 0 kr per aktie (totalt 2 561 440 aktier)	-
- att kontant till preferensaktieägare utdela 20 kr per befintlig preferensaktie (totalt 1 453 572 aktier)	-29 071 440
- att kontant till preferensaktieägare utdela upp till 20 kr per föreslagen fondemitterad preferensaktie (totalt 51 228 aktier)	-1 024 560
Summa	-30 096 000

i ny räkning balanseras 416 815 518

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

Vidare föreslås en värdeöverföring till stamaktieägare av serie A, B och D med totalt 51 288 preferensaktier. Värdeöverföring sker genom en fondemission till stamaktieägare med utgivande av preferensaktier, varvid femtio (50) stamaktier på avstämningsdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie.

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

**Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 15 vid årsstämman 2019 skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.** Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 12 000 000 kronor att kunna delas ut.

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

Styrelsen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING<sup>1</sup>

MKR	NOT	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Hysesintäkter	3	112,6	84,4
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3,6	-25,6	-15,9
Underhåll	3,6	-2,2	-1,9
Fastighetskatt	3,6	-1,2	-0,9
Fastighetsadministration	3,6	-9,9	-13,2
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-38,9</b>	<b>-31,9</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>73,6</b>	<b>52,5</b>
Centraladministration, fastighetsförvaltning	3,4,5	-6,9	-4,7
Centraladministration, projektutveckling	3,4,5	-20,6	-12,5
Resultat från gemensamt styrda bolag	7	-1,5	-
Räntenetto	8	-30,0	-18,9
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>14,5</b>	<b>16,4</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	196,4	270,1
Värdeförändring derivat, orealiserade	20	0,2	-
<b>Summa värdeförändringar</b>		<b>196,6</b>	<b>270,1</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>211,1</b>	<b>286,4</b>
Aktuell skatt	9	-0,8	-0,5
Uppskjuten skatt	9	-36,8	-66,0
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>		<b>173,6</b>	<b>219,9</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		157,9	170,7
Innehav utan bestämmande inflytande		15,7	49,2
	10		
<b>Resultat per aktie</b>			
Resultat per stamaktie <sup>2</sup> (före utspädning), kr		64,90	85,27
Resultat per stamaktie <sup>2</sup> (efter utspädning), kr		64,90	85,27
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		2 321 440	2 321 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		2 321 440	2 321 440

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

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

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Licenser	12	2,2	2,6
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>2,2</b>	<b>2,6</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	3 104,8	2 350,5
Rörelsefastigheter	15	6,1	6,3
Inventarier	16	16,2	9,5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 127,1</b>	<b>2 366,3</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i gemensamt styrda bolag	18	26,7	0,0
Andelar i andra bolag	19	26,2	26,2
Derivat	20	0,2	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>53,1</b>	<b>26,2</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 182,3</b>	<b>2 395,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	21	15,1	12,6
Kundfordringar	22	0,4	0,3
Skattefordringar		6,6	0,7
Övriga fordringar	23	18,4	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	8,7	4,8
Likvida medel		110,1	86,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>159,3</b>	<b>109,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 341,6</b>	<b>2 505,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	25	21,7	21,7
Övrigt tillskjutet kapital		287,9	287,9
Balanserad vinst		320,6	202,2
Årets resultat		157,9	170,7
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>788,0</b>	<b>682,5</b>
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		150,9	101,3
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>938,9</b>	<b>783,8</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	172,6	135,9
Långfristiga räntebärande skulder	26	2 059,7	1 328,1
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 232,4</b>	<b>1 464,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	28,0	129,3
Leverantörsskulder		70,3	43,6
Skatteskulder		3,0	7,0
Skulder till gemensamt styrda bolag		0,5	-
Övriga skulder		23,0	50,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	45,6	27,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>170,3</b>	<b>257,4</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 402,7</b>	<b>1 721,3</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>3 341,6</b>	<b>2 505,1</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MKR	HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE			INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE	SUMMA
	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERAD VINST		
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>21,4</b>	<b>277,8</b>	<b>223,2</b>	<b>55,3</b>	<b>577,7</b>
Årets resultat <sup>1</sup>			170,7	49,2	219,9
Utdelning beslutad 2016			-5,5	-	-5,5
Utdelning beslutad 2017			-22,0	-2,2	-24,2
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande			16,9	-24,2	-7,3
Emissioner <sup>2</sup>	0,3	10,1	-	23,2	33,5
Eliminering emission <sup>2</sup>			-10,4		-10,4
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0,3</b>	<b>10,1</b>	<b>-20,9</b>	<b>-3,2</b>	<b>-13,8</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>21,7</b>	<b>287,9</b>	<b>372,9</b>	<b>101,3</b>	<b>783,8</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>21,7</b>	<b>287,9</b>	<b>372,9</b>	<b>101,3</b>	<b>783,8</b>
Årets resultat <sup>1</sup>			157,9	15,7	173,6
Utdelning beslutad 2018			-22,9	-2,6	-25,5
Tillskott från och värdeöverföring till ägare <sup>3</sup>			-22,7	22,7	-
Omräkning av skuld hänförlig till innehavare utan bestämmande inflytande <sup>4</sup>			-6,7	6,7	-
Fondemission	0,3		-0,3		-
Aktieägartillskott				7,0	7,0
Inlösen emission, stamaktier serie D	-0,3		0,3	-	-
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-52,4</b>	<b>33,9</b>	<b>-18,5</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>21,7</b>	<b>287,9</b>	<b>478,4</b>	<b>150,9</b>	<b>938,9</b>

- 1) Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.
- 2) Riktad nyemission till ett dotterbolag vilket har eliminerats.
- 3) 22,7 Mkr avser ett aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande som inbetalades under 2017 men som bokfördes först under 2018.
- 4) 6,7 Mkr avser omklassificering av skuld som innehavare utan bestämmande inflytande haft till K2A och som avser kompensation för borgensåtagande som K2A ingått för skulder hänförligt till dotterbolaget Svenska Studenthus där innehavare utan bestämmande inflytande äger 25 procent.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MKR	NOT	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		14,6	16,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	1,5	1,6
Betald skatt		-0,8	-
Förändring av varulager		-2,5	-11,1
Förändringar rörelsefordringar		-19,8	-4,5
Förändringar rörelseskulder		15,6	18,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8,4</b>	<b>21,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	13	-510,3	-518,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter	31	-19,8	-128,2
Investering i licenser	12	-0,4	-1,6
Investeringar i inventarier	16	-9,8	-8,4
Investeringar i gemensamt styrda bolag	18	-26,6	-
Investeringar i bostadsrättsförening	19	-	-26,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-566,9</b>	<b>-683,3</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	26	641,8	680,1
Amortering av lån	26	-11,6	-11,5
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande		7,0	-
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande		-30,1	-
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		-2,6	-2,2
Utdelning, preferensaktier		-22,7	-22,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>582,0</b>	<b>644,4</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>23,5</b>	<b>-17,9</b>
Likvida medel vid årets början		86,6	104,4
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>110,1</b>	<b>86,6</b>

Se Not 26 för Specifikation förändring finansiella skulder.

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING<sup>1</sup>

MKR	NOT	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		13,0	10,3
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>13,0</b>	<b>10,3</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Personalkostnader	4	-15,0	-11,7
Övriga externa kostnader	5	-20,3	-17,1
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	12	-0,8	-0,4
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	16	-0,4	-0,2
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-36,4</b>	<b>-29,5</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23,4</b>	<b>-19,2</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Anteciperad aktieutdelning		150,0	-
Resultat från försäljning dotterbolag		-	-0,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	16,8	25,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-0,1	-0,3
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>166,7</b>	<b>24,9</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Värdeförändringar derivat, orealiserade	20	0,2	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>143,6</b>	<b>5,7</b>
<b>Bokslutsdisposition</b>			
Lämnade koncernbidrag		-	-6,4
<b>Resultat före skatt</b>		<b>143,6</b>	<b>-0,7</b>
Aktuell skatt	9	-	-0,0
Uppskjuten skatt	9	-0,0	-
<b>Årets resultat</b>		<b>143,5</b>	<b>-0,7</b>

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

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Licenser	12	2,2	2,6
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>2,2</b>	<b>2,6</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	16	1,9	2,2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1,9</b>	<b>2,2</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	17	30,0	30,0
Derivat	20	0,2	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>30,2</b>	<b>30,0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34,3</b>	<b>34,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		0,1	0,8
Fordringar hos koncernföretag	29	497,6	382,9
Skattefordringar		5,9	-
Övriga fordringar	23	5,1	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	1,0	0,6
Kassa och bank		63,3	28,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>573,1</b>	<b>413,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>607,4</b>	<b>448,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	25	21,7	21,7
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21,7</b>	<b>21,7</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		287,9	287,9
Balanserad vinst		15,5	39,2
Årets resultat		143,5	-0,7
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>446,9</b>	<b>326,3</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>468,6</b>	<b>348,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld		0,0	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0,0</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1,7	4,7
Skulder till koncernföretag	29	107,9	66,2
Skatteskulder		-	5,6
Övriga skulder		16,6	14,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	12,6	9,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>138,8</b>	<b>100,0</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>138,8</b>	<b>100,0</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>607,4</b>	<b>448,0</b>

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MKR	TOTALT EGET KAPITAL		BALANSERAD	ÅRETS	TOTALT
	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND	VINST	RESULTAT	
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>21,4</b>	<b>277,8</b>	<b>-27,9</b>	<b>94,5</b>	<b>365,9</b>
Årets resultat <sup>1</sup>				-0,7	-0,7
Årets disposition			94,5	-94,5	-
Utdelning beslutad 2016			-5,5		-5,5
Utdelning beslutad 2017			-22,0		-22,0
Nyemission	0,3	10,1			10,4
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0,3</b>	<b>10,1</b>	<b>67,0</b>	<b>-94,5</b>	<b>-17,2</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>21,7</b>	<b>287,9</b>	<b>39,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>348,0</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>21,7</b>	<b>287,9</b>	<b>39,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>348,0</b>
Årets resultat <sup>1</sup>				143,5	143,5
Årets disposition			-0,7	0,7	-
Utdelning beslutad 2018			-22,9		-22,9
Fondemission	0,3		-0,3		-
Inlösen aktier	-0,3		0,3		-
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-23,7</b>	<b>0,7</b>	<b>-22,9</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>21,7</b>	<b>287,9</b>	<b>15,5</b>	<b>143,5</b>	<b>468,6</b>

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

# MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

MKR	NOT	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		143,6	5,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	-149,0	1,2
Förändringar rörelsefordringar	29	-13,7	-101,7
Förändringar rörelseskulder	29	3,2	-23,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-15,9</b>	<b>-118,0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningsskostnader	12	-0,4	-1,6
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	16	-0,1	-1,8
Förändring kortfristiga lån till koncernföretag		38,3	26,7
Erhållna utdelningar		-	73,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>37,8</b>	<b>96,9</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	25,6
Lämnade koncernbidrag		-6,4	-
Utdelning, preferensaktier		-22,9	-22,0
Nyemission		-	10,4
Förändring kortfristiga lån till koncernföretag		41,7	-12,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>12,4</b>	<b>1,8</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>34,5</b>	<b>-19,4</b>
Likvida medel vid årets början		28,9	48,3
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>63,3</b>	<b>28,9</b>

# REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr. 556943-7600 (K2A), är ett svenskt aktieföretag med säte i Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter i Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 4 april 2019. Koncernens resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 25 april 2019.

## NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

### Grunder för redovisningen

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

### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

### Värderingsgrunder

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

### Klassificering

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

### Ändrade redovisningsprinciper

Koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2017.

#### Nya standarder vilka trätt i kraft 2018

1 januari 2018 trädde "IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder" ikraft. K2A:s intäkter omfattas till övervägande av hyresintäkter från

uthyrning av bostäder. Ett fåtal hyreskontrakt innehåller tilläggsdebitering för värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Vissa bostadshyresavtal innehåller tilläggsdebitering för bredband och för möbler. Summa tilläggsdebitering uppgår till ca 3% av totala hyresintäkterna varvid ingen uppdelning har skett. IFRS 15 har ingen påverkan på moderbolaget.

Vidare trädde "IFRS 9 finansiella instrument" ikraft den 1 januari 2018 och ersatte därmed IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. IFRS 9 anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i tre värderingskategorier, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över totalresultatet eller verkligt värde över resultaträkningen. Klassificeringen beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. K2A har tidigare klassificerat huvuddelen av de finansiella tillgångarna som "Lånefordringar och kundfordringar" vilka värderats till upplupet anskaffningsvärde. Vid tillämpning av IFRS 9 sker fortsatt värdering till upplupet anskaffningsvärde genom att nämnda finansiella tillgångarna klassificeras som "Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde". För derivat har IFRS 9 inte inneburit någon förändring jämfört med tidigare principer. K2A har ingen säkringsredovisning och berörs ej av dessa förändringar. K2A har mycket begränsade kreditförluster och koncernen värderar förlustreserven till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster för återstående löptid. Totala kreditförluster för 2017 och 2018 uppgår till sammanlagt 0,1 mkr. Således medför IFRS 9 ingen påverkan på K2A:s resultat- och balansräkning.

#### Nya standarder som träder i kraft 2019

K2A kommer att börja tillämpa "IFRS 16 Leasing" från och med den 1 januari 2019 och kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att åsättas samma värde som den redovisade leasingkulden med tillägg för förskotts- betalningar per 1 januari 2019. K2A:s bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys.

I egenskap av leasetagare har K2A gjort en genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid hyresavtalet gällande fabriken i Gävle identifierades som det enskilt mest väsentliga. Nyttjanderättstillgången för hyresavtalet uppgår till ca 8 mkr. Utöver hyresavtalet har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon (elpoolbilar, förmåns- och tjänstebilar), produktionsutrustning, kontorsutrustning och liknande. Nyttjanderättstillgången för dessa avtal uppgår till ca 2 mkr. K2A har ett fåtal fastigheter som upplåts via tomträtt. K2A kommer att redovisa nyttjanderättstillgången för dessa tomträtter till verkligt värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet att redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftsöverskottet. Nyttjanderättsvärdet för dessa tomträtter är ca 24 mkr. Kostnader för tomträttsavgälder för 2018 uppgick till 0,2 mkr.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden som hittills antagits av IASB bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

### Koncernredovisning

#### Dotterbolag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från K2A. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget, direkt eller indirekt, har inflytande över investeringsobjektet, är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om de facto kontroll föreligger. Dotterbolag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga

anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanlys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterbolagets finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

#### Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överförda likvida medel eller andra tillgångar, skulder till tidigare ägare av det förvärvade dotterbolaget samt eventuella aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskomst 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 företagens identifierbara nettotillgångar. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas till nominell skattesats, se vidare avsnitt Skatter.

#### Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i balansräkningen när de uppkommer. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter

#### Transaktioner som skall elimineras vid konsolidering

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

#### Innehav utan bestämmande inflytande

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

#### Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, förvaltningsobjekt och pågående projekt. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. 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.

Hysesintäkter består till huvuddelen av intäkter från uthyrning av bostäder där hyran inkluderar allt så som värme, vatten och i vissa fall hushållsel. I de fall hushållsel inte ingår i hyra har hyresgästen eget abonnemang. Bredband kan förekomma som tillägg men är obligatorisk för samtliga hyresgäster i ett förvaltningsobjekt. Bredbandsdebitering uppgick till 1,6% av totala intäkterna.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

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

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

#### Ersättningar till anställda

*Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*  
Koncernens planer för ersättningar efter avslutad anställning innefattar bara avgiftsbestämda planer.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter av bolaget till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

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

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar. Räntekostnader inkluderar både kostnader på upptagna lån och periodiserade belopp av direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Kostnaden för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. Realiserade värdeförändringar på räntederivat innefattar upplupen och betald räntekupon redovisas som finansiell kostnad. 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 resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

#### Skatter

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

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

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

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

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

## Förvaltningsfastigheter

### Definition och värdering

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

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Vid uppförande av förvaltningsfastigheter aktiveras finansieringskostnader för det specifika objektet.

Se vidare not 13 och 14.

## Andra materiella anläggningstillgångar

Andra materiella anläggningstillgångar består av rörelsefastigheter och inventarier.

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

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

Rörelsefastighet	10-25 år
Inventarier	5-10 år

## Finansiella instrument

IFRS 9 trädde i kraft vid årsskiftet 2018-01-01 och ersätter därmed IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. IFRS 9 medför ingen väsentlig påverkan på K2A:s resultat- och balansräkning.

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

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

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när 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

Koncernen klassificerar finansiella tillgångar och skulder i enlighet med IFRS 9 för år 2018 och enligt IAS 39 för år 2017. Klassificeringen avgör hur de finansiella tillgångarna och skulderna värderas och redovisas. Koncernens principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar enligt IFRS 9 år 2018 baseras på en bedömning av både (i) företagets affärsmodell för förvaltningen av finansiella tillgångar, och (ii) egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är skuldinstrument som förvaltas med målet att realisera instrumentens kassaflöden genom att erhålla avtalsenliga kassaflöden som endast utgörs av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Koncernen finansiella tillgångar utom derivat värderas till upplupet anskaffningsvärde på grund av att tillgångarna innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden samt att de avtalade villkoren för de tillgångarna ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som bara är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Koncernen innehar derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen som redovisas som derivattillgång eller derivatsskuld beroende på om det verkliga värdet är positivt eller negativt. Koncernen innehar för närvarande inga finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Koncernens finansiella skulder består av upplåning och leverantörsskulder och klassificeras som övriga finansiella skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde under både IFRS 9 och IAS 39.

För jämförelseperioden tillämpades IAS 39 för redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Klassificeringen gjordes då utifrån för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades. Samtliga finansiella tillgångar klassificeras i jämförelseperioden som lånefordringar och kundfordringar och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Beloppen på 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.

**Fordringar**

Hysesfordringar och andra fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande det belopp som förväntas flyta in, dvs efter avdrag för förväntade kreditförluster. Huvuddelen av koncernens fordringar utgörs av förskottsfakturerad hyra och K2A har historisk haft obetydliga kreditförluster. Före 2018 tillämpades IAS 39 som innebar att kreditförluster redovisades först efter inträffad förlusthändelse.

**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.

**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**

Lån och övriga finansiella skulder som inte utgör derivat, såsom leverantörsskulder, ingår i värderingskategori Övriga finansiella skulder både enligt IFRS 9 (från och med 2018) och IAS 39 (före 2018). 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. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar på derivat.

**Nedskrivningar**

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar nedskrivning prövas enligt IFRS 9 fr o m 2018 och enligt IAS 39 t o m 2017.

**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 från och med år 2018**

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

hela den återstående löptiden oavsett om kreditrisken ökat väsentligt eller inte.

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

**Nedskrivning av finansiella tillgångar före år 2018**

För jämförelseåret 2017 har K2A tillämpat IAS 39 för nedskrivning av finansiella tillgångar. Vid varje rapporttillfälle utvärderade koncernen om det fanns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

**Andelar i dotterföretag och gemensamt styrda bolag****Andelar i dotterföretag**

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

**Andelar i gemensamt styrda bolag**

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

Aktieinnehav i gemensamt styrda bolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det redovisade värdet på aktier i gemensamt styrda bolag motsvaras av koncernens andel i gemensamma styrda bolagets egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i gemensamt styrda bolags resultat" koncernens andel i gemensamma styrda bolagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvat över- respektive undervärden. Erhållna utdelningar från gemensamt styrda bolag minskar redovisat värde.

**NOT 3 INTÄKTER OCH SEGMENT**

Förvaltningsobjekt består av färdigställda fastigheter. Pågående projekt innefattar fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter. Pågående projekt innefattar även markanvisningar med tillhörande byggrätter. Se not 13. Ett pågående projekt i produktion avslutas när byggnationen är färdigställd och godkänd slutbesiktning sker av en extern besiktningsman. I normalfallet återstår investeringar kopplade till färdigställande av markarbeten (finplanering) som exempelvis grönytor, gator och torg. Ansvar för det nyproducerade objektet övergår till K2A:s förvaltningsorganisation. Fastigheten överförs från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Det innebär att det aktuella objektet betraktas som ett förvaltningsobjekt i tabeller över fastighets- och projektportföljen samt att värdet flyttas (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt.

Resultaträkning, Mkr	Förvaltnings- Pågående Ofördelade		Poster 2018	Koncernen 2018
	objekt 2018	projekt 2018		
Hyresintäkter	112,2 <sup>1</sup>	0,4	-	112,6
Fastighetskostnader	-36,2	-2,7	-	-38,9
<b>Driftsöverskott</b>	<b>75,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>-</b>	<b>73,6</b>
Centraladministration	-6,9	-20,6	-	-27,5
Resultat från gemensamt styrda bolag	-	-	-1,5	-1,5
Ränteintäkter	-	-	7,6	7,6
Räntekostnader	-20,8	-	-16,8	-37,6
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>48,2</b>	<b>-22,9</b>	<b>-10,8</b>	<b>14,6</b>

Värdeförändringar av fastigheter, orealiserade	14,2	182,2	-	196,4
Värdeförändringar av derivat, orealiserade			0,2	0,2
<b>Resultat inkl. värdeförändringar</b>	<b>62,4</b>	<b>159,3</b>	<b>-10,6</b>	<b>211,1</b>
<b>Resultat före skatt</b>				211,1
Aktuell skatt				-0,8
Uppskjuten skatt				-36,8
<b>Årets resultat</b>				<b>173,6</b>

1) Varav tilläggsdebiteringar 3,4 Mkr.

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

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

Resultaträkning, Mkr	Förvaltnings- objekt 2017	Pågående projekt 2017	Ofördelade poster 2017	Koncernen 2017
Hysesintäkter	84,4 <sup>1</sup>	-	-	84,4
Fastighetskostnader	-28,7	-3,1	-	-31,9
<b>Driftsöverskott</b>	<b>55,7</b>	<b>-3,1</b>	<b>-</b>	<b>52,5</b>
Centraladministration	-4,7	-12,5	-	-17,2
Resultat från gemensamt styrda bolag			-	-
Ränteintäkter			2,2	2,2
Räntekostnader	-15,5	-0,1	-5,6	-21,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>35,4</b>	<b>15,7</b>	<b>-3,3</b>	<b>16,4</b>

Värdeförändringar av fastigheter, orealiserade	93,7	176,4	-	270,1
Värdeförändringar av derivat, orealiserade			-	-
<b>Resultat inkl. värdeförändringar</b>	<b>129,1</b>	<b>160,6</b>	<b>-3,3</b>	<b>286,4</b>
<b>Resultat före skatt</b>				286,4
Aktuell skatt				-0,5
Uppskjuten skatt				-66,0
<b>Årets resultat</b>				<b>219,9</b>

1) Varav tilläggsdebiteringar 2,1 Mkr.

Investeringar, Mkr	Förvaltnings- objekt 2017	Pågående projekt 2017	Ofördelade poster 2017	Koncernen 2017
Investeringar i anläggningstillgångar	158,3	493,7	36,2	688,3

Balansräkning, Mkr	Förvaltnings- objekt 2017	Pågående projekt 2017	Ofördelade poster 2017	Koncernen 2017
<b>Tillgångar</b>				
Anläggningstillgångar	1 792,1	558,4	44,7	2 395,2
Omsättningstillgångar	82,7	3,8	23,5	109,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 874,8</b>	<b>562,1</b>	<b>68,2</b>	<b>2 505,1</b>
Långfristiga skulder	1 223,5	174,5	181,3	1 579,3
Kortfristiga skulder	42,5	4,9	94,7	142,0
<b>Summa skulder</b>	<b>1 266,0</b>	<b>179,3</b>	<b>276,0</b>	<b>1 721,3</b>

#### NOT 4 ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen	2018	2017
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	82	46
Kvinnor	15	8
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>54</b>

Per balansdagen består styrelsen av 100 % män.

Övriga ledande befattningshavare, %	2018	2017
Män	75	50
Kvinnor	25	50
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Löner arvoden och förmåner, tkr	2018	2017
Verkställande direktör	3 505	2 458
Övriga ledande befattningshavare	2 211	2 062
Övriga anställda	31 512	17 330
<b>Summa</b>	<b>37 228</b>	<b>22 194</b>

Sociala kostnader och pensionskostnader, tkr	2018	2017
Sociala kostnader	12 035	6 918
Pensionskostnader	3 345	1 683
<b>Summa</b>	<b>15 380</b>	<b>8 601</b>

Moderbolaget	2018	2017
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	9	6
Kvinnor	4	4
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>10</b>

Per balansdagen består styrelsen av 100 % män.

Övriga ledande befattningshavare, %	2018	2017
Män	75	50
Kvinnor	25	50
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Löner arvoden och förmåner, tkr	2018	2017
Verkställande direktör	1 922	1 800
Övriga ledande befattningshavare	2 211	2 062
Övriga anställda	5 273	3 480
<b>Summa</b>	<b>9 406</b>	<b>7 342</b>

Sociala kostnader och pensionskostnader, tkr	2018	2017
Sociala kostnader	3 320	2 273
Pensionskostnader	1 197	705
<b>Summa</b>	<b>4 517</b>	<b>2 978</b>

#### 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. Ingen rörlig lön har utgått för 2018 eller 2017.

#### 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 70 procent av fast grundlön för ledande befattningshavare och endast för det fall medarbetaren överskrider en eller flera förutbestämda prestationsnivåer. Klart definierade prestationsmål fastställs av styrelsen eller den de utser.

#### Pension

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

#### Uppsägningstid

Uppsägningstiden för anställda kan maximalt uppgå till 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. Uppsägningstid för övriga ledande befattningshavare är 3 månader.

2018	Styrelse- arvode/ Grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
<b>Ledande befattningshavare, tkr</b>			
Styrelseordförande: Johan Thorell	150	-	150
Styrelseledamot: Sten Gejrot	100	-	100
Styrelseledamot: Ludwig Holmgren	100	-	100
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	100	-	100
Styrelseledamot från jan 2019: Ingrid Lindquist	-	-	-
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	100	-	100
Verkställande direktör/styrelseledamot: Johan Knaust	1 922	-	1 922
Övrig koncernledning	2 211	386	2 597
<b>Summa</b>	<b>4 683</b>	<b>386</b>	<b>5 069</b>

2017	Styrelse- arvode/ Grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
<b>Ledande befattningshavare, tkr</b>			
Styrelseordförande från maj 2017: Johan Thorell	150	-	150
Styrelseordförande till maj 2017: Olle Knaust	-	-	-
Styrelseledamot till oktober 2017: Christer Andersson	-	-	-
Styrelseledamot från maj 2017: Sten Gejrot	100	-	100
Styrelseledamot från maj 2017: Ludwig Holmgren	100	-	100
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	100	-	100
Styrelseledamot från maj 2017: Johan Ljungberg	100	-	100
Verkställande direktör/styrelseledamot: Johan Knaust	1 800	-	1 800
Övriga koncernledning	2 062	343	2 405
<b>Summa</b>	<b>4 412</b>	<b>343</b>	<b>4 755</b>

#### NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISOR

Koncernen, tkr	2018	2017
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdraget	1 261	1 317
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	4 802	298
Skatterådgivning	-	36
<b>Summa</b>	<b>6 063</b>	<b>1 651</b>

Moderbolaget, tkr	2018	2017
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdraget	528	392
Uppdrag utöver revisionsuppdraget	3 302	298
Skatterådgivning	-	36
<b>Summa</b>	<b>3 830</b>	<b>726</b>

#### NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSTYP OCH KOSTNADSSLAG

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

Fastighetskostnader 2018 Koncernen, Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	15,9	6,6	3,1	25,6
Underhåll	1,2	0,4	0,7	2,2
Fastighetsskatt	0,5	0,8	0,0	1,2
<b>Direkta fastighets- kostnader</b>	<b>17,6</b>	<b>7,8</b>	<b>3,7</b>	<b>29,0</b>
Fastighetsadministration				9,9
<b>Totala fastighets- kostnader</b>				<b>38,9</b>

Fastighetskostnader 2017 Koncernen, Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	10,7	2,5	2,7	15,9
Underhåll	0,7	0,1	1,1	1,9
Fastighetsskatt	0,4	0,5	0,0	0,9
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>11,9</b>	<b>3,1</b>	<b>3,8</b>	<b>18,7</b>
Fastighetsadministration				13,2
<b>Totala fastighetskostnader</b>				<b>31,9</b>

#### Koncernen – uppdelning per kostnadsslag, Mkr

	2018	2017
Drift- och underhållskostnader	27,6	17,7
Personalkostnader	2,8	2,5
Övriga externa kostnader	8,4	10,9
Avskrivningar	0,0	0,8
<b>Summa</b>	<b>38,9</b>	<b>31,9</b>

#### NOT 7 RESULTAT FRÅN GEMENSAMT STYRDA BOLAG

Koncernen, Mkr	2018	2017
Nedskrivning	-1,5	-
<b>Summa</b>	<b>-1,5</b>	<b>-</b>

#### NOT 8 RÄNTENETTO

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

Koncernen, Mkr	2018	2017
Ränteintäkter	0,0	0,0
Övriga finansiella intäkter	7,6	2,2
Räntekostnader	-37,3	-20,1
Övriga finansiella kostnader	-0,3	-1,1
<b>Räntenetto</b>	<b>-30,0</b>	<b>-18,9</b>

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Ränteintäkter	0,0	0,0
Övriga finansiella intäkter	7,6	-
Övriga finansiella intäkter, dotterbolag	9,2	25,7
Räntekostnader, dotterbolag	-	-0,1
Räntekostnader, övriga	-0,1	-0,2
Övriga finansiella kostnader	0,0	-
<b>Räntenetto</b>	<b>16,7</b>	<b>25,4</b>

**NOT 9 SKATTER**

Redovisad i resultaträkningen.

Koncernen, Mkr	2018	2017
<b>Aktuell skattekostnad</b>		
Aktuell skatt	0,8	0,5
Aktuell skatt föregående år	-	0,0
<b>Summa aktuell skattekostnad</b>	<b>0,8</b>	<b>0,5</b>

**Uppskjuten skattekostnad**

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	36,8	66,0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>37,5</b>	<b>66,5</b>

Redovisad i balansräkningen

Koncernen, Mkr	2018	2017
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Fastigheter	171,4	134,9
Obeskattade reserver	0,8	0,4
Derivat	0,0	-
Övriga poster	0,4	0,5
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>172,6</b>	<b>135,8</b>

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 66,8 Mkr (30,4). Ingen uppskjuten skattefordran är redovisad.

**Avstämning av effektiv skatt för koncernen, Mkr**

	Procent	2018	2017
Resultat före skatt		211,1	286,4
Skatt enligt gällande skattesats	22%	46,4	63,0
Skatt hänförlig till tidigare år		0,0	1,5
Effekt av ändrade skattesatser		-11,6	-
Ej skattepliktiga intäkter		0,0	-
Ej avdragsgilla kostnader		0,4	0,1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-1,1	-0,5
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		9,1	6,6
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar		-5,6	-4,2
<b>Summa</b>		<b>37,5</b>	<b>66,4</b>

**Redovisad effektiv skatt**

Redovisad i resultaträkningen	37,5	66,5
Procent av resultat före skatt	18%	23%

Redovisad i resultaträkningen

Koncernen, Mkr	2018	2017
<b>Aktuell skattekostnad</b>		
Aktuell skatt	-	0,0
Uppskjuten skatt	0,0	-
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Redovisad i balansräkningen

Koncernen, Mkr	2018	2017
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Derivat	0,0	-
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>

**Avstämning av effektiv skatt för moderbolaget, Mkr**

	Procent	2018	2017
Resultat före skatt		143,6	-0,7
Utdelning från dotterbolag		-150,0	0,0
<b>Summa</b>		<b>-6,4</b>	<b>-0,7</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22%	-1,4	-0,2
Skatt hänförlig till tidigare år		-	0,0
Effekt av ändrade skattesatser		0,0	-
Ej avdragsgilla kostnader		0,0	0,1
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		1,4	-
<b>Summa</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Redovisad effektiv skatt**

Redovisad i resultaträkningen	0,0	0,0
Procent av resultat före skatt	-1%	-3%

Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 6,4 Mkr (0). Ingen uppskjuten skattefordran är redovisad.

**NOT 10 RESULTAT PER AKTIE**

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

Mkr	2018	2017
Årets resultat	173,6	219,9
Utdelning till preferensaktieägare	-22,9	-22,0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st	2 321 440	2 321 440
Resultat per stamaktie (före utspädning), kr	64,90	85,27
Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr	64,90	85,27

**NOT 11 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	287 885 096
Balanserade vinstmedel	15 505 511
Årets resultat	143 520 911
<b>Summa</b>	<b>446 911 518</b>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

- att kontant till stamaktieägare utdela 0 kr per aktie (totalt 2 561 440 aktier)	-
- att kontant till preferensaktieägare utdela 20 kr per befintlig preferensaktie (totalt 1 453 572 aktier)	-29 071 280
- att kontant till preferensaktieägare utdela upp till 20 kr per föreslagen fondemitterad preferensaktie (totalt 51 228 aktier)	-1 024 560
<b>Summa</b>	<b>-30 096 000</b>

I ny räkning balanseras 416 815 518

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

Vidare föreslås om en värdeöverföring till stamaktieägare av serie A, B och D med totalt 51 228 preferensaktier. Värdeöverföring sker genom en fondemission riktad till stamaktieägare av serie A, B och D med utgivande av preferensaktier, varvid femtio (50) stamaktier på avstämningsdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie.

**NOT 12 LICENSER**

Koncernen, Mkr	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	3,6	2,2
Inköp	0,4	1,6
Utrangeringar	-	-0,2
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4,0</b>	<b>3,6</b>
Ingående avskrivningar	-1,0	-0,6
Utrangeringar	-	0,1
Årets avskrivningar	-0,8	-0,5
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2,2</b>	<b>2,6</b>

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	3,5	2,0
Inköp	0,4	1,6
Utrangeringar	-	-0,2
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3,8</b>	<b>3,5</b>
Ingående avskrivningar	-0,9	-0,5
Utrangeringar	-	0,1
Årets avskrivningar	-0,8	-0,9
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1,7</b>	<b>-0,9</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2,2</b>	<b>2,6</b>

**NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

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

**Förvaltningsobjekt**

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

**Pågående projekt**

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

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

Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värdering av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/potentiella byggrätter, använder värderaren ortsprismetod, avkastningsmetod samt en exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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

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

Koncernen, Mkr	2018	2017
<b>Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående värde	617,7	347,7
Orealiserade värdeförändringar	196,4	270,1
<b>Utgående värde</b>	<b>814,1</b>	<b>617,7</b>

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

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2017	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Ingående värde	936,9	491,5	1 428,4
Förvärv av fastigheter	-	6,2	6,2
Tillgångsförvärv via dotterbolag	125,1	2,0	127,0
Ny- och tillbyggnad	40,3	478,5	518,9
<u>Orealiserade värdeförändringar<sup>1</sup>:</u>			
Förvaltningsobjekt	93,7	-	93,7
Projektvinster	-	64,8	64,8
Pågående projekt <sup>3</sup>	-	111,6	111,6
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	596,2	-596,2	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 792,1</b>	<b>558,4</b>	<b>2 350,5</b>

1) Samtliga realiserade värdeförändringar avser kvarvarande fastigheter.

Värdeförändring hänförlig till värdering av markanvisningar och projekt med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter ingår med:

2) för 2018 med 44,4 Mkr

3) för 2017 med 105,3 Mkr

**Väsentliga åtaganden, Mkr**

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar:

Pågående projekt i produktion	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Total investering	Återstår
Gånsta 2:3, Enköping	2019 Kv 1	167,0	-
Havsmannen 1, Västerås	2019 Kv 1	210,0	10,0
Parasollet 1, Lund	2019 Kv 1	99,0 <sup>1</sup>	14,0
Vega Park, etapp 3, Haninge	2019 Kv 2	297,0	158,0
Kungsbäck 2:26 etapp 1, Gävle	2020 Kv 3	169,0	166,0
Bottenhavet 21, Örebro	2022 Kv 3	117,0	107,0
<b>Summa</b>		<b>1 059,0</b>	<b>455,0</b>

1) Efter beaktande av statligt investeringsstöd

Aktiverade räntor under året uppgår till 18,5 Mkr (12,2). Genomsnittlig räntekostnad uppgick till 1,9% (2,5%).

Skattemässiga restvärden, Mkr	2018	2017
Byggnad	1 294,5	1 078,2
Mark	175,1	160,2
Pågående projekt	561,6	293,5
Inventarier i förvaltningsfastigheter	7,0	3,4
<b>Summa</b>	<b>2 038,2</b>	<b>1 535,3</b>

Taxeringsvärde, tkr	2018	2017
Byggnad	788,6	235,4
Mark	188,7	120,9
<b>Summa</b>	<b>977,4</b>	<b>356,4</b>

**NOT 14 VERKLIGT VÄRDE**

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens resultaträkning.

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

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.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår nedan.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar 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 varje kvartalsslut. Kvartal 1 och 3 genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare. Kvartal 2 och 4 sker externa värderingar. Per 2018-12-31 har värderingarna utförts av värderingsföretaget Nordier Property Advisors AB.

**Värderingsmetod**

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

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 företagets fastigheter har skett med indata hänförligt till nivå 3, då ej observerbar indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Bostadshyreskontrakt antas löpa tills vidare.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortsprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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

## Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

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

## Påverkan på verkligt värde 2018-12-31

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering, mkr	Förändring	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/-7	+/-66
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+7	-/+66
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+1	-/+15
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+26	-/+212
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+22	-/+302

## Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

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

## Påverkan på verkligt värde 2018-12-31

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

## Verkligt värde finansiella tillgångar och skulder

Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms utgåra en rimlig approximation av verkligt värde.

## NOT 15 RÖRELSEFASTIGHETER

Koncernen, Mkr	2018	2017
Ingående värde	6,8	6,8
<b>Utgående värde</b>	<b>6,8</b>	<b>6,8</b>
Ingående avskrivningar	-0,5	-0,3
Årets avskrivningar	-0,2	-0,2
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,5</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6,1</b>	<b>6,3</b>
<b>Skattemässigt restvärde, Mkr</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnad	2,2	2,3
Mark	0,3	0,3
<b>Summa</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>

Taxeringsvärde, Mkr	2018	2017
Byggnad	4,4	4,4
Mark	0,1	0,1
<b>Summa</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>

## NOT 16 INVENTARIER

Koncernen, Mkr	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	10,7	2,3
Inköp	9,8	8,4
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20,5</b>	<b>10,7</b>
Ingående avskrivningar	-1,2	-0,4
Årets avskrivningar	-3,1	-0,8
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4,3</b>	<b>-1,2</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16,2</b>	<b>9,5</b>
<b>Moderbolaget, Mkr</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärde	2,7	0,9
Inköp	0,1	1,8
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>
Ingående avskrivningar	-0,5	-0,2
Årets avskrivningar	-0,4	-0,2
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,4</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1,9</b>	<b>2,2</b>

## NOT 17 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående balans	30,1	0,1
Förvärv	-	6,6
Avyttring	-	-6,6
Aktieägartillskott	-	30,0
<b>Utgående balans</b>	<b>30,1</b>	<b>30,1</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30,1</b>	<b>30,1</b>

## Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andel, %	2018	2017
				Redovisat värde	Redovisat värde
K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB	556955- 9569 Stockholm	500	100	30,1	30,1

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

Helägda innehav	Organisations-nummer	Säte	2018	2017	Slaggborn Förvärv Flugsta AB	559179-3012	Stockholm	100	-
			Andel, %	Andel, %					
Kolartorp Holding AB	556972-6614	Stockholm	-	100	Fastighets AB Flugsta	559108-7720	Stockholm	100	-
Kolartorp Förvaltning AB	556972-6622	Stockholm	-	100	Slaggborn Förvärv Västerås AB	559179-3020	Stockholm	100	-
Kolartorp Förvaltning 2 AB	559126-5805	Stockholm	-	100	Slaggborn Västerås AB	559108-3786	Stockholm	100	-
Kunskapsmiljön Holding 3 AB	556955-9536	Stockholm	-	-	<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>				
Kunskapsmiljön 3 AB	556925-7818	Stockholm	100	100	Avser dotterbolag med väsentliga innehav utan inflytande.				
K2A Admin AB	559065-3449	Stockholm	100	100	<b>Delägda innehav</b>	<b>Organisations-nummer</b>	<b>Säte</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
K2A Samhällsfastigheter i Enköping AB	559076-6050	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus AB med dotterbolagen	559050-6100	Stockholm	75	75
K2A Samhällsfastigheter i Hässleholm AB	556835-3626	Stockholm	100	100	Fastighetsaktiebolaget Kopiepenan 1	556997-8777	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Partille AB	556909-7149	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus Holding 1 AB	556923-4114	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Uppsala AB	556932-6365	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus i Gävle AB	556966-3056	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge AB	559115-8976	Stockholm	-	100	Svenska Studenthus i Gävle 2 AB	559172-8059	Stockholm	100	-
K2A Hyresbostäder i Växjö AB	559094-9797	Stockholm	-	100	Svenska Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder AB med dotterbolagen	559050-6092	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus i Lund AB	559126-5813	Stockholm	100	100
Kolartorp Holding AB	556972-6614	Stockholm	100	-	Svenska Studenthus i Sundsvall AB	559088-2659	Stockholm	100	100
Kolartorp Förvaltning AB	556972-6622	Stockholm	100	-	Svenska Studenthus i Umeå AB	556966-3049	Stockholm	100	100
Kolartorp Förvaltning 2 AB	559126-5805	Stockholm	100	-	Svenska Studenthus i Örebro AB	556950-2254	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge AB	559115-8976	Stockholm	100	-	Svenska Studenthus i Örebro 2 AB	556955-9536	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Lund AB	559171-8654	Stockholm	100	-	Grännäs Trähus AB med dotterbolag	559014-3771	Stockholm	90	90
K2A Hyresbostäder i Västerås AB	559074-2663	Stockholm	100	100	Grännäs Rör AB	559139-6527	Stockholm	100	-
K2A Hyresbostäder i Växjö AB	559094-9797	Stockholm	100	-	Aktiebolaget Stationsparken i Svenljunga	556999-6787	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Örebro AB	559050-6027	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus AB utgör med dotterbolagen ovan koncern och resultat- samt balansräkning tillsammans med kassaflödesanalys presenteras nedan.				
Stadsutveckling i Enköping AB	559012-5844	Stockholm	100	-	<b>Resultaträkning, Mkr</b>			<b>2018</b>	<b>2017</b>
K2A JV Holding 1 AB	559136-4186	Stockholm	100	100	Nettomättning			217,6	143,5
Stadsutveckling i Enköping AB	559012-5844	Stockholm	-	100	Resultat			54,1	211,1
<b>Delägda innehav</b>	<b>Organisations-nummer</b>	<b>Säte</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>			<b>13,5</b>	<b>50,2</b>
Svenska Studenthus AB med dotterbolagen	559050-6100	Stockholm	75	75	<b>Balansräkning, Mkr</b>				
Fastighetsaktiebolaget Kopiepenan 1	556997-8777	Stockholm	100	100	Förvaltningsfastigheter			1 334,4	1 173,7
Svenska Studenthus Holding 1 AB	556923-4114	Stockholm	100	100	Övriga anläggningstillgångar			18,1	11,2
Svenska Studenthus i Gävle AB	556966-3056	Stockholm	100	100	Omsättningstillgångar			102,4	58,0
Svenska Studenthus i Gävle 2 AB	559172-8059	Stockholm	100	-	Avsättning uppskjuten skatt			-84,5	-81,0
Svenska Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	Stockholm	100	100	Långfristiga skulder			-698,3	-538,3
Svenska Studenthus i Lund AB	559126-5813	Stockholm	100	100	Kortfristiga skulder			-68,2	-91,5
Svenska Studenthus i Sundsvall AB	559088-2659	Stockholm	100	100	<b>Nettotillgångar</b>			<b>604,0</b>	<b>532,1</b>
Svenska Studenthus i Umeå AB	556966-3049	Stockholm	100	100	<b>Kassaflödesanalys, Mkr</b>				
Svenska Studenthus i Örebro AB	556950-2254	Stockholm	100	100	Kassaflöde från den löpande verksamheten			0,3	-1,0
Svenska Studenthus i Örebro 2 AB	556955-9536	Stockholm	100	100	Kassaflöde från investeringsverksamheten			-142,1	-204,8
Grännäs Trähus AB med dotterbolag	559014-3771	Stockholm	91	91	Kassaflöde från finansieringsverksamheten			138,3	202,8
Grännäs Rör AB	559139-6527	Stockholm	100	-	<b>Årets kassaflöde</b>			<b>-3,5</b>	<b>-3,0</b>
Aktiebolaget Stationsparken i Svenljunga	556999-6787	Stockholm	100	100					
Slaggborn Utvecklings AB med dotterbolagen	559134-4998	Stockholm	50	50					
Slaggborn Holding AB	559139-8627	Stockholm	100	-					

Delägda innehav	Organisationsnummer	Säte	2018 Andel, %	2017 Andel, %
Grännäs Trähus AB med dotterbolag	559014-3771	Stockholm	91	91
Grännäs Rör AB	559139-6527	Stockholm	100	-
<b>Balansräkning, Mkr</b>				
Anläggningstillgångar			12,0	4,7
Omsättningstillgångar			48,4	20,0
Avsättning uppskjuten skatt			-0,7	-0,4
Långfristiga skulder			-3,8	-
Kortfristiga skulder			-51,4	-21,0
<b>Nettotillgångar</b>			<b>4,5</b>	<b>3,3</b>

**NOT 18 ANDELAR I GEMENSAMT STYRDA BOLAG**

Koncernen, Mkr	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	0,0	-
Inköp	-	0,0
Aktieägartillskott	28,2	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28,2</b>	<b>0,0</b>
Årets nedskrivningar	-1,6	-
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-1,6</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26,7</b>	<b>0,0</b>

Gemensamt styrt bolag/ Organisationsnr, Säte	Justerat EK/ Årets resultat	Andel, %	Kapital- andelsvärde	Kapital- andelsvärde
			i koncern 2018	i koncern 2017
<b>Indirekt ägda</b>				
Slaggborn Utvecklings AB (koncern), 559134-4998, Stockholm	53,4	50	26,7	0,0
	-3,1			

**NOT 19 ANDELAR I ANDRA BOLAG**

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

Koncernen, Mkr	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	26,2	-
Inköp	-	26,2
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26,2</b>	<b>26,2</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26,2</b>	<b>26,2</b>

Bostadsrätt	Organisationsnummer	Säte	2018 Redovisat värde	2017 Redovisat värde
<b>Indirekt ägda</b>				
Brf. Guldfisken nr 5	702002-8564	Stockholm	26,2	26,2

**NOT 20 DERIVAT**

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

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2018	2017
Ingående verkligt värde	-	-
Årets värdeförändring	0,2	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>

**NOT 21 VARULAGER**

Koncernen, Mkr	2018	2017
Råvaror och ej färdigställda volymer	15,1	12,6
<b>Summa</b>	<b>15,1</b>	<b>12,6</b>

**NOT 22 KUNDFORDRINGAR**

Koncernen, Mkr	2018	2017
<b>Åldersfördelning kundfordringar</b>		
-30 dagar	0,4	0,2
31-60 dagar	0,0	0,0
61-90 dagar	0,0	0,1
<b>Summa</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
<b>Åldersfördelning kundfordringar</b>		
-30 dagar	0,1	0,7
31-60 dagar	0,0	0,0
61-90 dagar	0,0	0,1
<b>Summa</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>

**NOT 23 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Koncernen, Mkr	2018	2017
Handpenning	3,8	3,8
Investeringsbidrag	7,0	-
Skattekonto	1,6	0,7
Fordran för borgensåtaganden <sup>1</sup>	5,0	-
Övrigt	1,0	0,5
<b>Summa</b>	<b>18,4</b>	<b>5,0</b>

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Skattekonto	0,1	0,1
Fordran för borgensåtaganden <sup>1</sup>	5,0	-
Övrigt	0,0	-
<b>Summa</b>	<b>5,1</b>	<b>0,1</b>

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

**NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Koncernen, Mkr	2018	2017
Fastighetskostnader	0,4	0,5
Projektkostnader	5,1	2,1
Hyreskostnader	1,0	0,9
Finansiella kostnader	1,1	0,9
Övriga poster	1,1	0,5
<b>Summa</b>	<b>8,7</b>	<b>4,8</b>

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Hyreskostnader	0,0	0,0
Övriga poster	1,0	0,5
<b>Summa</b>	<b>1,0</b>	<b>0,6</b>

**NOT 25 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 fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Stamaktier av serie A medför tio (10) röster. Stamaktier av serie B, serie D och preferensaktie medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämma i Bolaget får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Vid årsredovisningens avgivande uppgår Bolagets aktiekapital till 25 093 825 kronor fördelat på 1 413 952 stamaktier av serie A, 240 000 stamaktier av serie B, 907 488 stamaktier av serie D och 1 453 572 preferensaktier. Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller hembudsskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

**Preferensaktier**

Totalt antal utgivna preferensaktier vid årsredovisningens avgivande uppgår till 1 453 572. Preferensaktierna har företrädesrätt framför K2A:s stamaktier till den årliga utdelningen om 20 kr per preferensaktie. Preferensutdelningen utbetalas kvartalsvis med 5 kr per kvartal och preferensaktie.

År	Transaktion	Antal nya aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde, kr/aktie	Totalt aktiekapital
2013	Nybildning A-serie	100	100	500	50 000
2013	Nyemission A-serie	500	600	100	60 000
2014	Kvittnings-emission A-serie	120 000	120 600	100	12 060 000
2014	Nyemission A-serie	6 350	126 950	100	12 695 000
2014	Nyemission A-serie	18 140	145 090	100	14 509 000
2015	Split A serie	2 176 350	2 321 440	6,25	14 509 000
2015	Nyemission av preferensaktier	700 000	3 021 440	6,25	18 884 000
2016	Nyemission av preferensaktier	400 000	3 421 440	6,25	21 384 000
2017	Nyemission av stamaktier B-serie	45 000	3 466 440	6,25	21 665 250
2017	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-589 488	3 466 440	6,25	21 665 250
2018	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-9 000	3 466 440	6,25	21 665 250
2018	Inlösen stamaktier B-serie	-45 000	3 421 440	6,25	21 384 000
2018	Fondemission preferensaktier	46 428	3 467 868	6,25	21 674 175
2018	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-200 000	3 467 868	6,25	21 674 175

**Händelser efter 2018-12-31**

2019	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-100 000	3 467 868	6,25	21 674 175
2019	Nyemission av preferensaktier	307 144	3 775 012	6,25	23 593 825
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	240 000	4 015 012	6,25	25 093 825

**NOT 26 FINANSIELLA SKULDER****Kapitalstruktur**

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

- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 70 procent
- Belåningsgraden för förvaltningsverksamheten ska långsiktigt ej överstiga 65 procent
- Rätetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej understiga 1,5 gånger

För beskrivning av finansiella risker se avsnitten "Risker och osäkerhetsfaktorer" samt "Finansiering" i förvaltningsberättelsen.

**Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2018-12-31**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	0-1 år	1-5 år	0-1 år	1-5 år
Skulder till kreditinstitut	28,0	2 060,1	-	-
Leverantörsskulder	70,3	-	1,7	-
Övriga skulder	23,5	-	16,6	-
<b>Summa</b>	<b>121,8</b>	<b>2 060,1</b>	<b>18,3</b>	<b>-</b>

**Ränteförfallstruktur 2018-12-31 Koncernen**

År, förfall, Mkr	Skulder till kreditinstitut	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %
Rörligt	1 097,9	53	3,75
2019	-	-	-
2020	92,2	4	2,24
2021	577,5	28	1,54
2022	170,0	8	1,79
2023	150,5	7	2,04
<b>Summa</b>	<b>2 088,1</b>	<b>100</b>	<b>2,79</b>

Aktiverade lånekostnader

Redovisat värde långfristigt och kortfristigt

2 087,7

**Kapitalbindning 2018-12-31 Koncernen**

År, förfall, Mkr	Skulder till kreditinstitut	Andel, %	Låneram, tkr
2019	401,4	19	14,7
2020	174,3	8	186,6
2021	787,5	38	40,0
2022	374,4	18	20,9
2023	350,5	17	-
<b>Summa</b>	<b>2 088,1</b>	<b>100</b>	<b>262,2</b>

Aktiverade lånekostnader

Redovisat värde långfristigt och kortfristigt

2 087,7

**Specifikation förändring finansiella skulder**

Mkr	Redovisat per 2017-12-31	Kassaflödespåverkan	Förändring			Redovisat per 2018-12-31
			Upptagna lån	Amortering	Omklassning	
Långfristiga räntebärande skulder	1 328,5	641,9	-	101,3	2 071,6	
Kortfristiga räntebärande skulder	129,3	-11,6	-	-101,3	16,4	
Aktiverade lånekostnader	-0,4	0,0	0,1	-	-0,3	
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>1 457,4</b>	<b>641,9</b>	<b>-11,6</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>2 087,7</b>

**Verkligt värde finansiella skulder**

Redovisat värde för de finansiella skulderna bedöms utgöra en rimlig approximation av verkligt värde.

**NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Koncernen, Mkr	2018	2017
Räntekostnader	1,4	0,7
Förskottsbetalda hyror <sup>1</sup>	6,4	5,9
Personalkostnader	4,6	4,8
Driftskostnader	1,9	1,1
Projektkostnader	25,1	11,9
Övriga poster	6,1	3,0
<b>Summa</b>	<b>45,6</b>	<b>27,4</b>

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Räntekostnader	0,0	-
Förskottsbetalda hyror <sup>1</sup>	6,4	5,9
Personalkostnader	0,7	1,3
Övriga poster	5,4	2,1
<b>Summa</b>	<b>12,6</b>	<b>9,3</b>

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

**NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Ställda säkerheter, Koncernen, Mkr	2018	2017
Fastighetsinteckningar	1 871,7	1 393,8
Företagsinteckningar	20,0	-
Andel i bostadsrättsförening	26,2	26,2
Aktier i dotterbolag	347,3	415,4
<b>Summa</b>	<b>2 265,2</b>	<b>1 835,4</b>

Ställda säkerheter, Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Borgensåtaganden för dotterbolag	1 722,9	1 134,6
Borgensåtaganden för gemensamt ägda bolag	80,4	-
<b>Summa</b>	<b>1 803,3</b>	<b>1 134,6</b>

Eventualförpliktelser, koncernen och moderbolaget, Mkr	2018	2017
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**NOT 29 KORTFRISTIGA FORDRINGAR PÅ/KORTFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNBOLAG**

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
<b>Fordringar</b>		
Ingående balans	382,9	409,6
Förändring av utlåning till dotterbolag	111,7	-26,7
<b>Utgående balans</b>	<b>494,6</b>	<b>382,9</b>

Skulder	2018	2017
Ingående balans	66,2	78,4
Förändring av inlåning från dotterbolag	41,7	-12,2
<b>Utgående balans</b>	<b>107,9</b>	<b>66,2</b>

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

**NOT 30 NÄRSTÅENDE**

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

• Samtliga bolag inom K2A-koncernen, se not 17. Moderbolaget fakturerar/tillhandahåller projektledning, hyresadministration, koncern- och bolagsredovisning, upplåning och finansiell riskhantering till sina dotterbolag.

• K2A-koncernen har köpt löpande legal rådgivning från MAQS Advokatbyrå för totalt 2 404 tkr (4 426). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A samt har även varit anställd av MAQS Advokatbyrå under del av 2018.

• K2A-koncernen har köpt projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 6 524 tkr (6 101). JEFF Fastighetsutveckling AB är största ägaren i JEFF Fastigheter AB som ägde 25 % av aktierna i K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus AB fram till den 12 februari 2019. I övrigt hänvisas till not 4.

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Försäljning till dotterbolag	13,0	10,3
Övriga finansiella intäkter (ersättning borgensåtaganden)	9,2	25,7
Räntekostnader	-	-0,1
Utdelning från dotterbolag	150	-0,0
Realisationsresultat försäljning dotterbolag inom koncernen	-	-0,5
Fordringar på närstående (koncernbolag)	497,6	382,9
Skulder till närstående (koncernbolag)	107,9	66,2

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

**NOT 31 SPECIFIKATION TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

Koncernen, Mkr	2018	2017
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	0,8	0,5
Avskrivning på rörelsefastighet	0,2	0,2
Avskrivningar på inventarier	3,1	0,8
Amortering aktiverade lånekostnader	0,1	0,0
Nedskrivning gemensamt styrda bolag	1,5	-
Upplupen borgensersättning	-5,0	-
Förändring upplupna räntor	0,7	0,1
<b>Summa</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	0,8	0,4
Avskrivningar på inventarier	0,4	0,2
Realisationsresultat avyttring dotterbolag	-	0,5
Förändring upplupna räntor	0,0	-
Värdförändring derivat	-0,2	-
Utdelning från dotterbolag	-150,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>-149,0</b>	<b>1,2</b>

Förvärv av dotterbolag/fastigheter, netto likvidpåverkan, Mkr	2018	2017
Förvaltningsfastigheter	19,8	133,2
Likvida medel	-	0,2
Kortfristiga skulder	-	-5,0

Köpeskilling	2018	2017
Utbetald köpeskilling	19,8	128,4
Avgår: likvida medel i förvärvat bolag	-	-0,2
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>19,8</b>	<b>128,2</b>

**NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

- Bolaget genomförde en riktad nyemission av 307 144 preferensaktier och tillfördes 87,9 Mkr efter att emissionskostnader beaktats.
- Bolaget förvärvade 25 procent av aktierna i dotterbolaget Svenska Studenthus för 83,5 Mkr samt 240 000 nyemitterade B-aktier. K2A äger i och med förvärvet 100 procent av Svenska Studenthus.
- Vid extra bolagsstämma den 22 januari beslutades om nyval av Ingrid Lindquist som styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

## STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncern ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen har, som framgår nedan, godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 4 april 2019. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2019.

Stockholm den 4 april 2019

Johan Thorell  
*Styrelseordförande*

Sten Gejrot  
*Styrelseledamot*

Ludwig Holmgren  
*Styrelseledamot*

Claes-Henrik Julander  
*Styrelseledamot*

Johan Knaust  
*VD och styrelseledamot*

Ingrid Lindquist  
*Styrelseledamot*

Johan Ljungberg  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 4 april 2019  
KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 80–107 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 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 2018 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 och 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–79. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

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

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

## 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 4 april 2019  
KPMG AB

Fredrik Sjölander  
*Auktoriserad revisor*



K2A utvecklar klimatsmarta bostäder med ljus och rymd, i attraktiva lägen. Många lägenheter har en balkong eller uteplats.

Styrelsen för K2A. Främre raden från vänster: Ludwig Holmgren, Johan Knaust (VD) och Claes-Henrik Julander. Bakre raden från vänster: Sten Gejrot, Johan Thorell (styrelseordförande) och Ingrid Lindquist. På bilden saknas Johan Ljungberg.



## STYRELSE OCH REVISOR

### JOHAN THORELL

Styrelseordförande. Invald i styrelsen 2015.

**Född:** 1970

**Utbildning:** Civilekonom.

**Övriga uppdrag:**

Styrelseordförande i Kallebäck Property Invest AB.

Styrelseledamot i AB Sagax, Hemsö Fastighets AB, Tagehus Holding AB, Oscar Properties Holding AB och Delarka Holding AB.

**Aktieinnehav\*:** 321 600 stamaktier av serie A och 13 067 preferensaktier (via bolag).

### CLAES-HENRIK JULANDER

Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2014.

**Född:** 1969

**Utbildning:** Civilekonom.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot

och verkställande direktör

i Pan Capital Aktiebolag.

Styrelseordförande i Erik Penser

Aktiebolag och Star Stable

Entertainment AB.

Styrelseledamot i Biocrine AB,

Svipdag AB inkl. dotterbolag och

Yggdrasil AB.

**Aktieinnehav\*:** 290 240 stamaktier av serie A och 11 855 preferensaktier (via bolag).

### JOHAN LJUNGBERG

Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2017.

**Född:** 1972

**Utbildning:** Civilingenjör.

**Övriga uppdrag:**

Styrelseordförande i Atrium

Ljungberg AB, Tagehus Holding AB

och Credentia AB.

**Aktieinnehav\*:** 321 600 stamaktier

av serie A och 7 432

preferensaktier (via bolag).

### LUDWIG HOLMGREN

Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2017.

**Född:** 1972

**Utbildning:** Ekonomistudier,

Uppsala Universitet.

**Övriga uppdrag:** Director BDIR

NREP AB

**Aktieinnehav\*:** 101 600 stamaktier av serie A.

### STEN GEJROT

Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2017.

**Född:** 1962

**Utbildning:** Jur.kand.

**Övriga uppdrag:** Advokat/partner

Advokatfirman Lindahl.

**Aktieinnehav:** 0.

### INGRID LINDQUIST

Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2019.

**Född:** 1957

**Utbildning:** Civilekonom,

Handelshögskolan Stockholm.

**Övriga uppdrag:**

Styrelseordförande i Lysa AB

(sedan 2015) samt

styrelseledamot i Hobohm

Brothers Equity AB (sedan 2018),

Länsförsäkringar Stockholm

(sedan 2016) och Kavat Vård AB

(sedan 2013).

**Aktieinnehav:** 0.

### 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\*:** 378 912 stamaktier

av serie A, 907 488 stamaktier av

serie D och 23 149 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

**Aktieinnehav:** 0.

\*) Innehav per 22 mars 2019.

## KONCERNLEDNING



### JOHAN KNAUST

VD

**Född:** 1971

**Aktieinnehav:** 378 912 stamaktier av serie A, 907 488 stamaktier av serie D och 23 149 preferensaktier (via bolag).



### CHRISTIAN LINDBERG

Finanschef

**Född:** 1980

**Utbildning:** Civilingenjör.

**Bakgrund:** Rådgivning inom

Corporate Finance i egen

verksamhet 2011–2017. HQ Bank

Corporate Finance 2006–2011

**Aktieinnehav:** 0.



### SANDRA SUNDMAN

Ekonomichef

**Född:** 1986

**Utbildning:** Ekonomie

kandidatexamen, huvudområde

företagsekonomi.

**Bakgrund:** Olika befattningar inom

K2A: ekonomiassistent,

redovisningsekonom och

redovisningschef.

**Aktieinnehav:** 0.



### JONAS JALKANDER

Fastighetschef

**Född:** 1966

**Utbildning:** Civilingenjör.

**Bakgrund:** Tidigare regionschef på

Hemsö. Tidigare även arbetat

på Prof Fastigheter, Jernhusen

och Fabege.

**Aktieinnehav:** 0.



### PATRIK LINZENBOLD

IR-chef

**Född:** 1971

**Utbildning:** Civilekonom.

**Bakgrund:** IR-konsult i egen

verksamhet sedan 2013 och

dessförinnan varit anställd som IR-

chef på Oriflame Cosmetics.

**Aktieinnehav:** 0.

# DEFINITIONER, ORDLISTA

## Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

## Belåningsgrad

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

## Direktavkastningskrav

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

## Driftsoverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

## EPRA

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

## EPRA NAV

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

## EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare

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

## EPRA NAV per stamaktie

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

## Förvaltningsresultat

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

## Hysesvärde

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hysesvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

## IFRS

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

## Resultat per stamaktie

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

## Räntetäckningsgrad

Driftsoverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

## Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

## Uthyrningsgrad, ekonomisk

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

## Överskottsgrad

Driftsoverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

# GRI-INDEX

## GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

ORGANISATIONSPROFIL	SIDA
102-1 Organisationens namn	93
102-2 Viktiga varumärken, produkter och tjänster	7
102-3 Lokalisering av organisationens huvudkontor	93
102-4 Verksamhetsländer	93
102-5 Ägarstruktur och bolagsform	93
102-6 Marknader	24
102-7 Organisationens storlek	97
102-8 Personalstyrka	97
102-9 Leverantörskedja	11
102-10 Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	80
102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen	10
102-12 Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer	11
<b>STRATEGI</b>	
102-14 Uttalande från VD	4
<b>ETIK OCH INTEGRITET</b>	
102-16 Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	10
<b>STYRNING</b>	
102-18 Styrningsstruktur	84
<b>INTRESSENTENGAGEMANG</b>	
102-40 Intressentgrupper	11
102-42 Identifiering och urval av intressentgrupper	11
102-43 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	11
102-44 Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	11
<b>REDOVISNINGSMETODIK</b>	
102-45 Enheter som ingår i rapporteringen	11
102-47 Identifierade väsentliga områden	11

## VALDA ASPEKTER OCH SPECIFIKA INDIKATORER

ASPEKT	STYRNING/INDIKATOR	SIDA
<b>Ekonomisk Prestanda</b>	Ekonomiskt värde	9
<b>Antikorruption</b>	Uppförandekod	10
<b>Energi</b>	Energiförbrukning för fastighetsbestånd inklusive värme-, el- och vattenförbrukning	19
<b>Direkta utsläpp av växthusgaser</b>	Koldioxidutsläpp per kvadratmeter BOA och BRA	19
	Totalt koldioxidutsläpp för fastighetsbeståndet	19
<b>Certifierade byggnader</b>	Andel Svanenmärkta bostäder	19
<b>Jämställdhet</b>	Könsfördelning i bolaget och dotterbolag	17
<b>Anställda</b>	Sjukfrånvaro	17
	Personalomsättning	17
	Arbetsmiljö	15
	Antal arbetsplatsolyckor	18

# INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA

K2A:s årsstämma äger rum torsdagen den 25 april 2019 klockan 13.00 i bolagets lokaler, Nybrogatan 59, Stockholm.

För mer information och anmälan se [www.k2a.se](http://www.k2a.se).

## KALENDARIUM

### FINANSIELLA RAPPORTER 2019

Delårsrapport Q1 januari-mars 2019	25 april 2019
Årsstämma 2019	25 april 2019
Delårsrapport Q2 januari-juni 2019	21 augusti 2019
Delårsrapport Q3 januari-september 2019	22 oktober 2019

### PREFERENSAKTIEUTDELNING 2019

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 mars 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 mars 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 mars 2019
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	5 juni 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juni 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 juni 2019
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 september 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 september 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 september 2019
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2019



20

