

20

Årsredovisning 2020

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



K2A växer ur den svenska skogen

K2A är en snabbt växande och långsiktig fastighetsägare som utvecklar hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen förvaltning. Vår inriktning är välplanerade, yteffektiva hyresbostäder för alla typer av boenden i Sverige där efterfrågan är hög. Vi bygger Svanenmärkta hus i svenskt trä – ett förnybart material som används i en effektiv industriell process där vi tar ansvar från naturens egen produktion till färdig bostad. Det gör oss till det gröna fastighetsbolaget. En position vi är stolta över att förvalta och utveckla.

K2A inledning		Risker och riskhantering	90
Viktiga händelser under året	2		
K2A:s utveckling	4	Aktien och ägarna	98
Detta är K2A	6		
VD har ordet	8	Bolagsstyrning	
		Bolagsstyrningsrapport	101
Affärsmodell och mål		Styrelsens ersättningsrapport	106
Affärsmodell	10	Styrelse och revisor	108
En värdekedja med starka länkar	12	Ledning	109
I riktning mot målen	14		
		Finansiell information	
Hållbarhetsrapport	16	Verksamhet	110
Ett helhetsperspektiv på hållbarhet	17	Finansiell utveckling	113
Hållbarhet enligt K2A	20	Förslag till vinstdisposition	114
Fyra strategiska hållbarhetsområden	22	Finansiella rapporter 2020	115
Styrande riktlinjer för hållbarhetsarbetet på K2A	23	Koncernens resultaträkning	116
Hållbar planet	24	Koncernens balansräkning	117
Hållbara bostäder	27	Koncernens rapport över förändring i eget kapital	118
Attraktiv arbetsgivare	31	Koncernens rapport över kassaflöden	119
Ansvarsfulla och lönsamma affärer	33	Moderbolagets resultaträkning	120
K2A:s bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål	36	Moderbolagets balansräkning	121
EU-taxonomi	40	Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	122
		Moderbolagets rapport över kassaflöden	123
Fastighets- och projektportfölj	42	Redovisningsprinciper och noter	124
		Revisionsberättelse	144
Marknader		Revisors rapport över hållbarhetsredovisning	148
Bostäder i expansiva orter	55	GRI-index	150
Stockholmsregionen	58	Intressentdialog och väsentlighetsanalys	152
Örebro	60	TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar	154
Gävle	62	K2A:s klimatpåverkan enligt GHG-protokollet	156
Växjö	64		
Sundsvall	66	Översikt och nyckeltal	
Västerås och Enköping	68	Historisk översikt	157
Lund	70	Koncernens nyckeltal	158
Umeå	72	Alternativa nyckeltal	159
Uppsala	74		
Karlstad	76	Definitioner	
Linköping	78	Hållbarhetsdefinitioner	160
Kiruna	80	Definitioner och ordlista	161
Övriga samhällsfastigheter	82		
		Årsstämma och kalendarium	162
Fastigheternas värdering	85		
Finansiering	87		

Viktiga händelser under året

Investeringar och projekt

Q1

- **1 januari** förvärvade K2A tre vårdfastigheter i Skåne för 45 Mkr. De tre fastigheterna har en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 4 000 kvm med ett hyresvärde om 3,5 Mkr på årsbasis.
- **1 februari** förvärvade K2A en fastighet i Sundsvall med 80 studentbostäder och fyra lokaler för 55 Mkr. Fastigheten har en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 2 700 kvm med ett hyresvärde om 4,3 Mkr på årsbasis.
- **1 mars** avtalade K2A om förvärv av en fastighet i Ronneby för 23 Mkr där ett LSS-boende med 6 vårdbostäder skall uppföras. Säljare är Emrahus som ansvarar för att finansiera, utveckla och färdigställa projektet. Fastigheten kommer ha en uthyrbar yta om cirka 500 kvm med ett hyresvärde om 1,4 Mkr på årsbasis. K2A kommer att tillträda fastigheten i tredje kvartalet 2021.
- **1 mars** avtalade K2A om förvärv av ett projekt i Linköping (Intervallet 7-9) för uppförande av 111 studentbostäder.

Q2

- **1 april** avtalade K2A om förvärv av en fastighet med en byggrätt i Västerås (Kornknarren 2) för uppförande av 65 hyresbostäder.
- **1 april** inledde K2A ett samarbete med Akademiska Hus om att hyra ut och förvalta 108 nyproducerade studentbostäder på Campus Ultuna i Uppsala. För K2A innebär samarbetet möjlighet att erbjuda studentbostäder i Uppsala till de studenter som står i K2A:s bostadskö.
- **1 april** avtalade K2A om förvärv av två hyresbostadsfastigheter i Växjö, Ekologen 1 och Biologen 1, från Midroc för 313 Mkr. Ekologen 1 består av 75 befintliga hyresbostäder med en uthyrbar yta om 5 330 kvm med byggår 2018. Biologen 1 avser en projektfastighet där Midroc kommer att färdigställa projektet med 70 hyresbostäder med en uthyrbar yta om 4 100 kvm samt ett garage. K2A tillträdde Ekologen 1 den 1 september 2020 och kommer tillträda Biologen 1 efter färdigställande år 2022.
- **1 april** avtalade K2A om förvärv av fastigheten Enköping Bredsand 1:353 för 68 Mkr. På fastigheten uppförs 34 nyproducerade hyresbostäder med en uthyrbar yta om 2 300 kvm och ett hyresvärde om 3,7 Mkr på årsbasis. K2A tillträdde fastigheten efter färdigställandet den 1 oktober 2020.
- **1 april** avtalade K2A om förvärv av Slotsstaden 4 i Växjö som tillträdde den 1 juni. Fastigheten, som ligger i direkt anslutning till Linnéuniversitetet, har två byggnader med sammanlagt 113 student- och hyresbostäder. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 3 800 kvm med ett hyresvärde om cirka 6,0 Mkr på årsbasis.
- **1 maj** avtalade K2A om förvärv av fastigheten Växjö Skärvet 11 från Skanska för 134 Mkr. Skanska ansvarar för att färdigställa projektet där 56 hyresbostäder uppförs med en uthyrbar yta om cirka 3 650 kvm och ett hyresvärde om 7,3 Mkr på årsbasis. K2A har erlagt handpenning och kommer att tillträda fastigheten och erlagga resterande del av köpeskilling i samband med färdigställande planerat till andra kvartalet 2022.
- **1 juni** vann K2A en markanvisningstävling i Västerås där bolaget ska utveckla ett markområde motsvarande 2 650 kvm BTA inom Jakobsbergsplatsen och uppföra 20 studentbostäder, en förskola, LSS-boende samt trygghetsboende.
- **1 juni** ingick K2A och OBOS ett långsiktigt samarbetsavtal om utveckling av samhälls- och bostadsfastigheter i hyresrättsform. I det första projektet förvärvade K2A fastigheten Oxelösund Boken 6 för 23 Mkr där säljaren ansvarar för att färdigställa ett LSS-boende med sex bostäder med en uthyrbar yta om cirka 440 kvm. K2A tillträder fastigheten i samband med färdigställande vilket bedöms ske i andra kvartalet 2021.
- **1 juni** 2020 påbörjades den tredje och sista etappen av K2A:s projekt i Kungsbäck i Gävle. Den tredje etappen innebär nyproduktion av 126 studentbostäder med en uthyrbar yta om cirka 2 800 kvm. Projektet bedöms vara färdigställt under första kvartalet 2022.

Q3

- **1 juli** avtalade K2A om förvärv av fastigheterna Motala Lilla Berg 1:4 och 1:5. Säljare är Emrahus som kommer att finansiera, bygga och färdigställa projektet som beräknas vara färdigt och tillträdas fjärde kvartalet 2021. På fastigheten kommer ett LSS-boende om sex bostäder uppföras med en uthyrningsbar area om 505 kvm med ett hyresvärde om 1,4 Mkr på årsbasis.
- **1 september** startade K2A projekt Förrådet i Sundsvall, en nyproduktion av 231 studentbostäder och LSS-boende med sex bostäder. Förrådet väntas miljöklassas enligt den högsta miljöklassificeringen och är ytterligare ett steg i linje med K2A:s gröna strategi. Projektet omfattar sammanlagt tre huskroppar med en total uthyrningsbar yta om cirka 5 300 kvm.
- **1 september** startade K2A projekt Startbanan i Örebro med nyproduktion av 115 hyresbostäder i tre huskroppar med en bedömd uthyrningsbar yta om cirka 3 100 kvm.
- **1 september** startade K2A första etappen av projektet Harklövern 1 i Karlstad. Nyproduktion av 46 studentbostäder med en bedömd uthyrningsbar yta om cirka 1 100 kvm. Projektet kommer genomföras genom ett JV-bolag som ägs till 65 procent av K2A och 35 procent av Wermland Invest och Martin Levin via bolag.

Q4

- **1 november** avtalade K2A om förvärv av tre fastigheter för byggnation av cirka 200 bostäder i området Framtidens Stora Sköndal, ett omfattande stadsdelsutvecklingsprojekt söder om Stockholm. Transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om cirka 62 Mkr. K2A avser bygga cirka 200 hyres-, student-, ungdoms- och seniorbostäder i fem byggnader.
- **1 november** avtalade K2A om förvärv av bostäder i Uppsala, Östra Sala backe till ett värde om 470 Mkr, K2A:s största förvärv hittills. Säljaren kommer att bygga 216 hyresbostäder samt ett LSS-boende med sex bostäder. De två projekten kommer att omfatta fyra byggnader med ett årligt hyresvärde om cirka 22 Mkr. Byggstart är planerad till första halvåret 2021 med planerat färdigställande andra halvåret 2023.
- **1 december** avtalade K2A om förvärv av fem samhällsfastigheter med LSS-boenden i Mälardalen. De fem fastigheterna innehåller sex lägenheter vardera med en total uthyrningsbar area om cirka 2 320 kvm. Transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om cirka 110 Mkr. Hyresvärdet beräknas uppgå till cirka 7 Mkr på årsbasis.
- **1 december** avtalade K2A om förvärv av fastigheten Kronokassören 3 omfattande 122 studentbostäder i direkt anslutning till Karlstad universitet. Transaktionen baseras på ett fastighetsvärde om 115 Mkr.
- **1 december** avtalade K2A om förvärv av fastigheten Skutkrossen 16 i Vinsta, Stockholm. Fastigheten omfattas av ett pågående planprogram för bostadsbyggrätter om cirka 60-70 hyresbostäder i ett strategiskt intressant läge. Transaktionen baseras på ett fastighetsvärde om 8 Mkr.
- **1 december** avtalade K2A om förvärv av fastigheten Juliana 8 i Västerås. En detaljplaneprocess kommer att inledas för att skapa bostadsbyggrätter om cirka 45 studentbostäder i ett attraktivt läge i Västerås. Transaktionen baseras på ett fastighetsvärde om 10 Mkr.
- **1 december** avtalade K2A om förvärv av fastigheten Stockholm Isaberg 1 i Bromma, med avsikt att inleda en detaljplaneprocess för att skapa bostadsbyggrätter om cirka 5 000 kvm BTA i ett strategiskt läge i Bromma/Ulvsunda. Fastigheten har idag en byggnad med en hyresgäst vars hyresavtal löper till den 31 augusti 2023.
- **1 december** startade K2A projekt Hortonomen 1 i Växjö. Projektet avser nyproduktion av 100 studentbostäder med en bedömd uthyrningsbar yta om cirka 2 570 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknat till andra kvartalet 2022.

Finansiering och mål

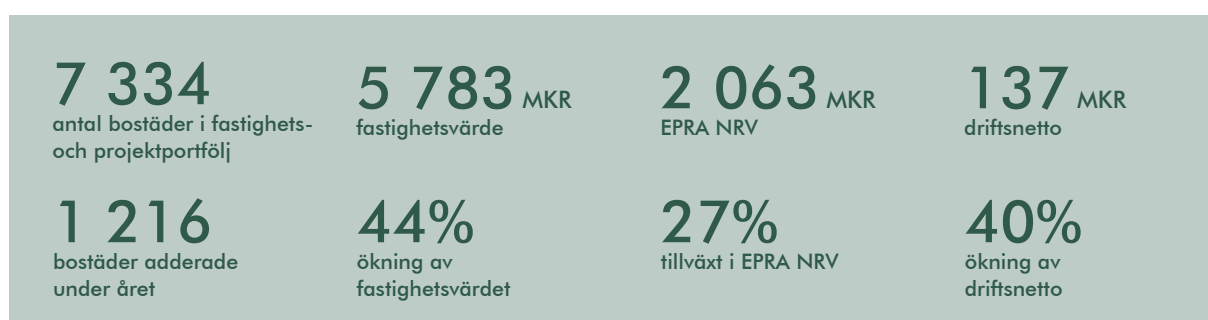
- **1 januari** genomförde K2A en riktad nyemission av 1 035 524 stamaktier av serie B och tillfördes därigenom cirka 175 Mkr.
- **1 maj** lanserade K2A det första ramverket i världen för gröna aktier med syftet att transparent redovisa bolagets klimatpåverkan. Märkningen utgår från klassificering av bolagets intäktströmmar och investeringar enligt Ciceros metodik Shades of Green.
- **1 augusti** emitterade K2A ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr.
- **1 december** presenterade K2A nya operationella och finansiella mål samt meddelade att bolaget har förlängt affärsplanen för 2019 till 2024 till att även omfatta år 2025.

Organisation

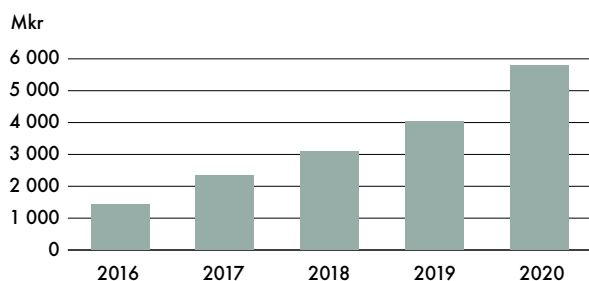
- **1 mars** utsågs Ulrika Grewe Ståhl till ny CFO i K2A. Ulrika Grewe Ståhl tillträdde tjänsten den 15 juni 2020 och efterträdde Christian Lindberg som samtidigt tillträdde en nyinrättad tjänst som Vice VD för K2A. CFO och Vice VD ingår i ledningsgruppen.
- **1 april** tillträdde Henrik Nordlund som ny förvaltningschef i K2A och medlem i ledningsgruppen.
- **1 maj** tillträdde Erik Lemaitre som ny affärsutvecklingschef på K2A och medlem i ledningsgruppen.
- **1 september** tillträdde Karina Antin som ny hållbarhetschef i K2A och medlem i ledningsgruppen.
- **1 november** anlätades Nadine Viel Lamare som rådgivare åt bolaget avseende hållbarhetsfrågor. Hon kommer främst att stödja styrelsens hållbarhetsutskott.

K2A:s utveckling

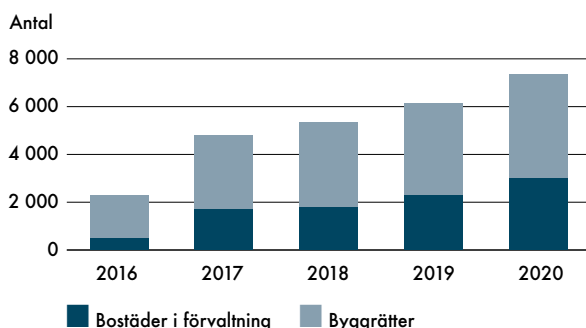
K2A har sedan starten 2013 vuxit snabbt, genom egen utveckling och produktion av bostäder samt fastighetsförvärv. Under 2020 fortsatte tillväxten och K2A tillförde 1 216 nya bostäder till fastighets- och projektportföljen. Fastighetsvärdet ökade med 44 procent till 5 783 Mkr (4 023), driftöverskottet från fastighetsförvaltningen ökade med 40 procent till 137 Mkr (98) och tillväxten i EPRA NRV per stamaktie uppgick till 27 procent för 2020.



Fastighetsvärde



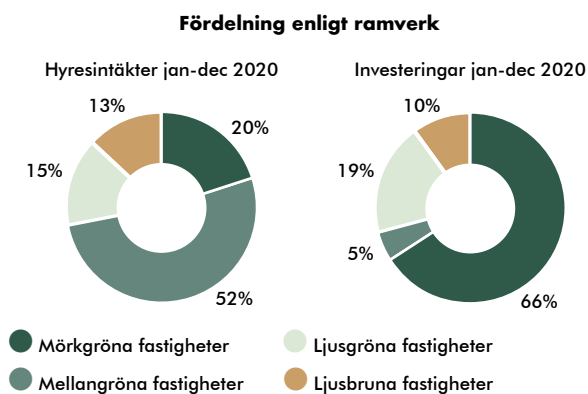
Antal bostäder



Nyckeltal

	2020	2019
Hysesintäkter, Mkr	202,2	147,5
Driftöverskott, Mkr	136,5	97,5
Förvaltningsresultat, Mkr	38,7	19,0
Värdeförändr. för förvaltningsfastigheter, Mkr	220,7	263,4
Resultat efter skatt, Mkr	219,6	202,7
Lägenheter i förvaltning, antal	2 981	2 299
Lägenheter i produktion, antal	1 361	676
Lägenheter i projekt, antal	2 992	3 143
Totalt antal lägenheter, antal	7 334	6 118
Belåningsgrad, %	64,5	58,9
Räntetäckningsgrad, gånger	2,0	1,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), Mkr	2 062,5	1 663,1
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 542,3	1 144,3
EPRA NRV per stamaktie, kr	90,29	71,3
EPRA NRV per stamaktie, tillväxt, %	26,6	35,7

Andel gröna intäkter och investeringar 2020



” Fortsatt stark
värdetillväxt och hög
produktionstakt 2020



Detta är K2A

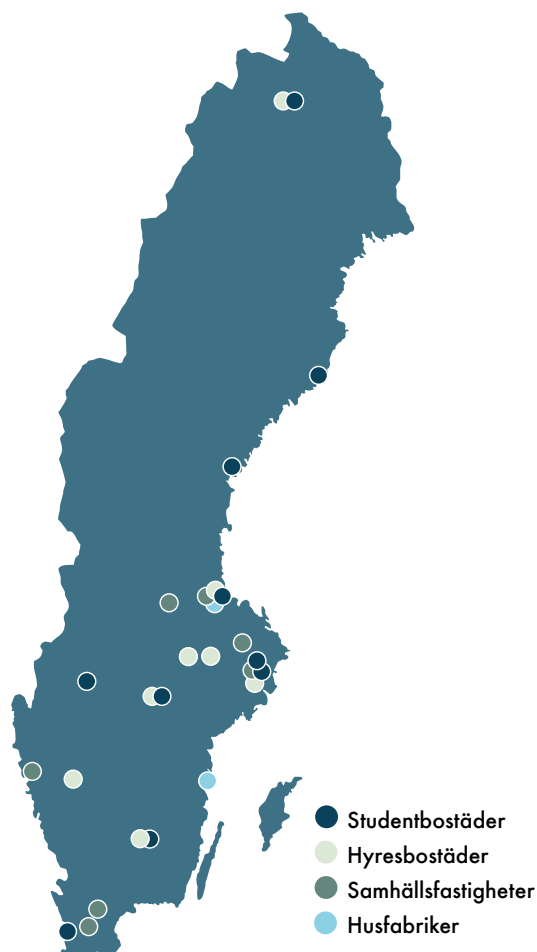
Det gröna fastighetsbolaget

Affärsidé

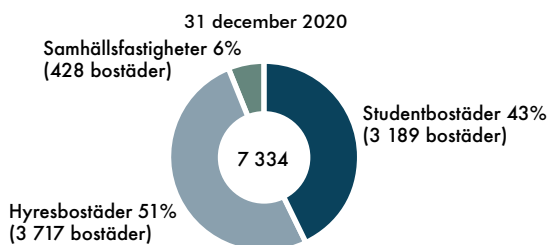
K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen och på universitets- och högskoleorter i övriga Sverige.

Affärsmodell

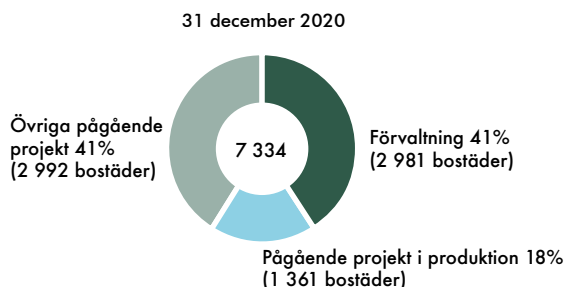
K2A äger, utvecklar och förvaltar bostäder. Med ett starkt kund- och hållbarhetsfokus skapar vi förutsättningar för en långsiktig gynnsam utveckling med lönsamhet och värdetillväxt.



Fördelning per bostadskategori, antal bostäder



Fastighets- och projektportfölj, antal bostäder



”

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



Mål 2025

10 000 bostäder i förvaltning
eller 20 Mdkr i fastighetsvärde

”

Vi bygger hållbara
hus med omsorg
om både människor
och miljö.



K2A först med grön aktie

Sedan vi startade K2A har hållbarhet varit ett sätt att framtidssäkra vår affärsmodell och vi söker ständigt nya och innovativa hållbarhetslösningar. Genom att grönstämpla våra aktier tar vi vårt ansvar och ökar transparensen kring vår verksamhets klimatpåverkan.

Miljö- och konkurrensfördel med trä

K2A bygger flerbostadshus med närproducerat och certifierat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial för att lämna ett så litet klimatavtryck som möjligt. Vi vet att det, i kombination med vår miljöcertifierade produktionsmetod ger oss konkurrensfördelar vid exempelvis markanvisningstävlingar där kommuner vill se mer byggnation i trä.

Våra kärnvärden

- Kundfokus
- Nyttänkande
- Långsiktighet

VD har ordet

2020 var ett år då Sverige och resten av världen drabbades av en pandemi som präglade året och drabbade många. Först och främst vill jag därför inleda årets VD-ord med en tanke till alla som drabbats av sjukdomen, själva eller genom nära anhöriga. Men också alla vars arbeten försvunnit och verksamheter som inte klarat av den chock nedstängningarna inneburit.

Parallellt pågår ett intensivt arbete i såväl Sverige, Europa som globalt för att finna vägar till ett mer hållbart samhälle, där vårt klimatavtryck minskar avsevärt. I Sverige pågår därutöver en snabb befolkningstillväxt och en trend där människor söker sig till städer, vilket ställer stora krav på våra kommuner och myndigheter att tillhandahålla bostäder för alla. Under de senaste 20 åren har befolkningmängden ökat med 1,5 miljoner personer och SCB och Tillväxtverket prognostiserar en fortsatt snabb befolkningstillväxt under de kommande 20 åren.

” Hög investeringstakt, värdeskapande samarbeten och gröna initiativ

När vi startade K2A 2013 hade vi en tydlig bild av hur vi skulle bidra till ett Sverige med bättre, vackra, miljövänliga bostäder som de flesta har råd att bo i. Vägen dit blev att bygga i återvinningsbart trä med ett volymssystem i egna fabriker i Sverige för att hålla nere kostnaderna och minska miljöpåverkan. Samtidigt ville vi bidra till vackra bostadsområden genom att variera fasader, tak och övriga detaljer på utsidan av husen i all oändlighet för att skapa inbjudande miljöer. Vi valde att kalla oss ”Det gröna fastighetsbolaget” men kunde lika gärna kalla oss ”Det eviga fastighetsbolaget för alla” av det enkla skälet att vi bygger för att äga med ett evigt perspektiv.

När vi tillsammans med kommuner diskuterar markanvisningar och visionära projekt för att möta behovet av hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter är utgångspunkten att de hus vi utvecklar bygger vi för att äga i evighet, förvalta och förädla. Det gör oss till en del av det Sverige som nu skapas, inte bara idag utan även i framtiden. Vi bidrar till att skapa miljövänliga, vackra miljöer och boenden i ett land vars befolkning växer. Detta sker parallellt med en snabb urbanisering och

koncentration av vår befolkning i framför allt 20 växande städer, vilket är de områden vi fokuserar på. Så här långt har vi lyckats utveckla ett bestånd med 2 981 bostäder som vi förvaltar i 18 av dessa områden.

Det här hade inte varit möjligt om vi inte lyckats locka till oss de duktigaste personerna inom fastighetsbranschen; de som vågar tänka nytt i såväl den dagliga verksamheten som i styrelsen. Under 2020 utvecklade vi organisationen ytterligare i form av ett antal duktiga medarbetare och vi etablerade bland annat ett hållbarhetsutskott i arbetet med styrningen av K2A:s hållbarhetsarbete.

Vi står därmed väl rustade att uppnå styrelsens beslutade mål. Vi ska mer än tredubbla vår storlek fram till utgången av 2025, från dagens 2 981 bostäder till minst 10 000 bostäder, alternativt nästan fyrdubbla fastighetsvärdet till att vid utgången av 2025 överstiga 20 Mdkr.

Mot bakgrund av vår finansiella ställning och vad vi åstadkom under 2020 känner jag mig trygg i att vi kommer uppnå målen. Under året stärkte vi vår position inom alla nyckelområden; vi investerade 1,5 miljarder kronor, fastighetsvärdet ökade med 44 procent, driftsöverskottet steg med 40 procent och EPRA NRV:et ökade med 27 procent.

Vi har ett rekordstort antal lägenheter i produktion, totalt 7 334 bostäder i fastighets- och projektportföljen och vi fortsätter våra nära dialoger med kommuner om nya projekt och markanvisningar, vilket möjliggör fortsatt hög tillväxt.

Vi har tagit ytterligare steg i vår ambition att förtäta vårt fastighetsbestånd på ett flertal prioriterade orter. Vår strategi bygger på att vi snabbt ska uppnå tillräckligt stor förvaltningsvolym på respektive ort och därefter utveckla fler bostäder i samarbete med de kommuner där vi verkar. På det sättet uppnår vi en effektiv förvaltning, vilket ökar såväl lönsamhet som service till boende. Hittills har K2A kommit längst i arbetet med att uppnå erforderlig förvaltningsvolym i Örebro, Stockholmsregionen och Gävle där K2A vid utgången av 2020 förvaltade 700, 462 respektive 440 bostäder. I Gävle kommer därutöver 362 bostäder att färdigställas under 2021. Under 2020 och första kvartalet 2021 har K2A varit aktiva på många orter men framför allt i Växjö och Västerås, där vi förvärvat befintliga förvaltnings-



objekt och anskaffat projekt som innebär att vi sammanlagt, efter färdigställande, kommer förvalta cirka 760 bostäder i Växjö och 700 bostäder samt ett polishus i Västerås.

Under året lanserade vi som första företag i världen gröna aktier genom det ramverk för gröna aktier som lanserades i maj 2020. Under det tredje kvartalet emitterade vi dessutom ett grönt obligationslån om 400 Mkr vilket innebär att K2A nu har en tredelad grön finansieringsbas med gröna lån, gröna obligationer och gröna aktier. Vi har kommit hit genom vår tydliga ambition att utveckla en grön fastighetsportfölj och därmed konkret bidra till ett mer hållbart samhälle.

Vi har sedan 2018 redan certifierat samtliga nybyggda projekt i egen regi enligt Svanen. Men vi vill gå längre än så. Under början av 2021 klimatriskinventerade och miljöcertifierade vi majoriteten av våra byggnader enligt Miljöbyggnad iDrift och resterande inventeras och certifieras under året. Arbetet utgör den största enskilda insatsen inom miljöcertifiering och klimatriskinventering som någonsin genomförts i Sverige. Det innebär att K2A:s samtliga byggnader som är

äldre än tre år kommer vara miljöcertifierade och klimatriskinventerade. Genomgången är ytterligare ett steg i vårt arbete med att framtidssäkra vår förvaltningsportfölj. Miljöcertifieringen ger oss ett kvitto på att vi lever upp till våra högt ställda miljökrav och utgör ett beslutsunderlag för vad vi kan förbättra för att bedriva en hållbar förvaltning. Klimatriskinventeringen ger oss dessutom ytterligare förutsättningar att redovisa och åtgärda risker på ett strukturerat sätt.

Vi står väl rustade att fortsätta vår tillväxt med hyresrätter på orter som växer och är snart verksamma på 12 av Sveriges 16 universitetsorter med studentbostäder. Under 2021 påbörjar vi byggstarter för minst 1 000 bostäder, varav minst 500 i egen regi, och vi kommer fånga nya möjligheter som stärker vår position som den moderna byggmästaren och det grönaste fastighetsbolaget i Sverige med fokus på hyresbostäder.

Johan Knaust, VD

En modern byggmästare

K2A är en modern version av den gamla tidens byggmästare som byggde med omsorg och kvalitet för att det lönar sig i längden. Vi planerar och bygger bostäder och samhällsfastigheter för att äga, ta hand om och förvalta på lång sikt. Och vi gör det med dagens möjligheter och nya gröna perspektiv. Hållbara, digitala och flexibla lösningar är självklara i K2A:s verksamhet, för att det gynnar våra hyresgäster, samhället, miljön och företagets utveckling.

Affärsmodell

Uthålligt värdeskapande

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

Hållbara bostäder

Hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt – är centralt för K2A. Vi har licens att bygga Svanen-märkta hus och målet är att all nyproduktion ska vara miljömärkt. Trä är huvudsakligt byggmaterial för K2A:s klimatsmarta och energioptimerade bostäder. Byggprocessen med fabrikstillverkade lägenhetsenheter med trä som bas är snabb och energieffektiv med lägre utsläpp av koldioxid jämfört med andra material.

Komplett värdekedja

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

Standardisering för industriell produktion

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

Långsiktig kundnära förvaltning

K2A utvecklar och bygger bostäder för långsiktig kundnära förvaltning med ambitionen att ha egen personal på varje ort med en tillräckligt stor förvaltningsvolym.

Samhällsfastigheter med låg risk

K2A:s förutsägbara andel av kassafödet stärks genom att bostadsportföljen kombineras med samhällsfastigheter, exempelvis vårdfastigheter och andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.

Finansiell kontroll

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

En värdekedja med starka länkar

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analys av bostadsmarknaden till effektiv uthyrning av färdigställda lägenheter.

1. Kundanalys



K2A har noggrant analyserat vad som är viktigast för potentiella kunder. Ofta är välplanerad yta och funktion viktigare än storleken på lägenheten.

2. Arkitekt



K2A:s arkitekter arbetar målmedvetet för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål och samtidigt möjliggöra en resurs-effektiv produktion.

3. Markanskaffning



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

4. Lägenhetsproduktion



K2A har två egna husfabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä för rationell produktion i kontrollerad miljö och med låg klimatbelastning. Ett antal egenutvecklade baslägenheter för användning i olika kombinationer utgör grunden för samtliga bostäder som byggs. Vår produktion är miljöcertifierad enligt Svanen.

5. Byggnation



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

6. Uthyrning & förvaltning



K2A har ett tydligt kundfokus och strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka sina kundrelationer. Därtill strävar K2A efter att minimera bostadsbeståndets energianvändning. Målet är en förvaltningsvolym som är tillräckligt stor på respektive ort för en effektiv lokal förvaltning.

7. Digital strategi



K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt kund på förhand. Genom riktad kundbearbetning, sökordsoptimering och sociala medier, minimerar vi omflyttning och etablerar långvariga kundrelationer.

8. Hållbarhet & värdeskapande



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

Trä för en hållbar produktion

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

”

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



I riktning mot målen

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

Operationella mål

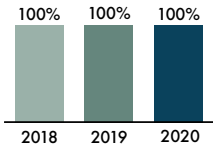
Mål	Utveckling	Utfall 2020								
Under 2020 var målet att byggstarta 500 bostäder. För 2021 är målet att byggstarta minst 1 000 bostäder, varav minst 500 i egen regi. Långsiktigt mål är att byggstarta 700–1 000 bostäder per år.	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th></tr> <tr><td>Byggstartade bostäder</td><td>540</td><td>442</td><td>828</td></tr> </table>	År	2018	2019	2020	Byggstartade bostäder	540	442	828	Under 2020 byggstartades 828 bostäder, varav 519 i egen regi.
År	2018	2019	2020							
Byggstartade bostäder	540	442	828							
Vid utgången av år 2025 förvalta minst 10 000 bostäder.	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th></tr> <tr><td>Förvaltade bostäder</td><td>1 771</td><td>2 299</td><td>2 981</td></tr> </table>	År	2018	2019	2020	Förvaltade bostäder	1 771	2 299	2 981	Vid utgången av 2020 förvaltade K2A 2 981 bostäder.
År	2018	2019	2020							
Förvaltade bostäder	1 771	2 299	2 981							
Alternativt inneha förvaltningsfastigheter med ett värde som överstiger 20 Mdkr.	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th></tr> <tr><td>Värde på förvaltningsfastigheter (Mdkr)</td><td>3 105</td><td>4 023</td><td>5 783</td></tr> </table>	År	2018	2019	2020	Värde på förvaltningsfastigheter (Mdkr)	3 105	4 023	5 783	Vid utgången av 2020 uppgick fastighetsvärdet till 5 783 Mdkr.
År	2018	2019	2020							
Värde på förvaltningsfastigheter (Mdkr)	3 105	4 023	5 783							

Finansiella mål och riskbegränsningar

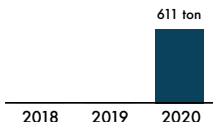
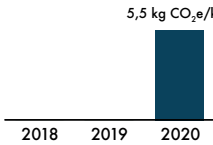
Mål	Utveckling	Utfall 2020								
Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th></tr> <tr><td>Driftsöverskott (%)</td><td>40%</td><td>32%</td><td>40%</td></tr> </table>	År	2018	2019	2020	Driftsöverskott (%)	40%	32%	40%	Driftsöverskottet ökade under 2020 med 40 procent.
År	2018	2019	2020							
Driftsöverskott (%)	40%	32%	40%							
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 20 procent per år.	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th></tr> <tr><td>EPRA NRV hänförligt (%)</td><td>27%</td><td>36%</td><td>27%</td></tr> </table>	År	2018	2019	2020	EPRA NRV hänförligt (%)	27%	36%	27%	EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare ökade med 27 procent under 2020.
År	2018	2019	2020							
EPRA NRV hänförligt (%)	27%	36%	27%							
Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte överstiga 70 procent.	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th></tr> <tr><td>Belåningsgrad (%)</td><td>62,5</td><td>58,9</td><td>64,5</td></tr> </table>	År	2018	2019	2020	Belåningsgrad (%)	62,5	58,9	64,5	Belåningsgraden för koncernen uppgick vid årsskiftet till 64,5 procent.
År	2018	2019	2020							
Belåningsgrad (%)	62,5	58,9	64,5							
Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte understiga 1,5 gånger.	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th></tr> <tr><td>Räntetäckningsgrad (ggr)</td><td>2,3</td><td>1,9</td><td>2,0</td></tr> </table>	År	2018	2019	2020	Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	1,9	2,0	Räntetäckningsgraden för koncernen uppgick vid årsskiftet till 2,0 gånger.
År	2018	2019	2020							
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	1,9	2,0							

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

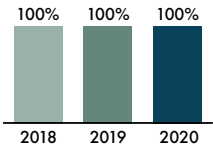
Grön produktion

Mål	Utveckling	Utfall 2020
All nyproduktion ska miljöcertifieras.	 <p>100% 100% 100%</p> <p>2018 2019 2020</p>	All nyproduktion under 2020 har miljöcertifierats enligt Svanen. Utöver det påbörjades en miljöcertifiering av samtliga byggnader i beståndet som är äldre än tre år, enligt Miljöbyggnad iDrift.

Grön förvaltning

Mål	Utveckling	Utfall 2020
Målet är att minska koldioxidutsläppen med i genomsnitt 1 procent årligen till 2021.	 <p>611 ton</p> <p>2018 2019 2020</p>	K2A redovisar för första gången klimatutsläpp i enligt GHG-protokollet, scope 1–3. Jämförelseår saknas därmed.
	 <p>5,5 kg CO₂e/kvm</p> <p>2018 2019 2020</p>	K2A redovisar för första gången klimatutsläpp i enligt GHG-protokollet, scope 1–3. Jämförelseår saknas därmed.

Grön finansiering

Mål	Utveckling	Utfall 2020
Målet är att all ny finansiering av nyproduktion ska vara grön.	 <p>100% 100% 100%</p> <p>2018 2019 2020</p>	All ny finansiering av nyproduktion under 2020 var grönt finansierad.

Det gröna fastighetsbolaget

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

Ett helhetsperspektiv på hållbarhet

Redan på 1970-talet började begreppet hållbarhet användas för att definiera en ekonomi som var i jämvikt med grundläggande ekologiska system. En långsiktig affärsmodell kräver ett hållbarhetsperspektiv där både sociala, miljömässiga och ekonomiska värden inkluderas i varje del av värdekedjan. Detta utmärks i långsiktiga värden för ett bolags alla intressenter, såväl kunder, aktieägare, medarbetare som samhället och planeten. Det är därför hållbarhetsarbetet är grunden i K2A:s affärsmodell.

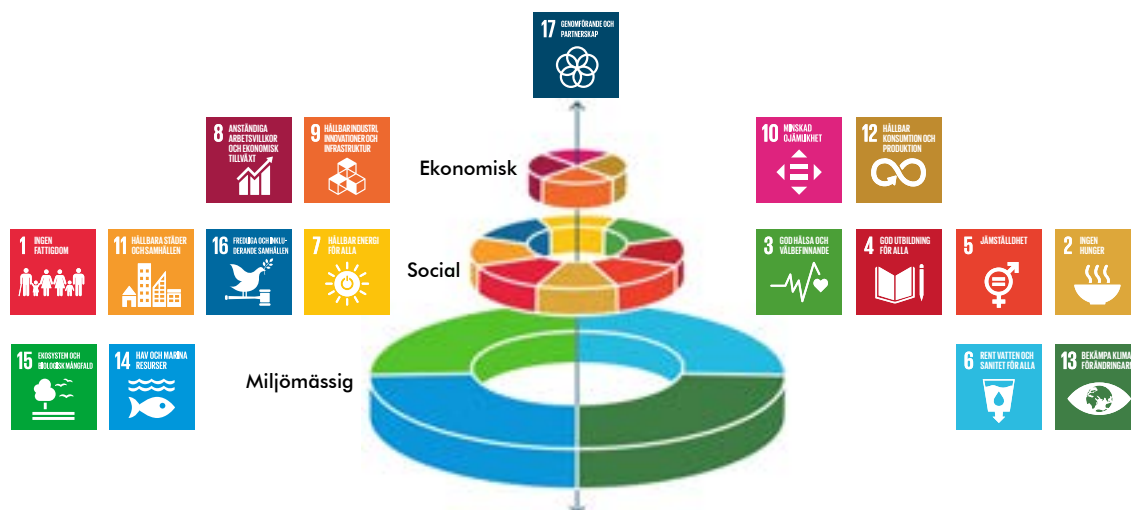
Det globala perspektivet

Agenda 2030

2015 antog FN 17 globala mål för hållbar utveckling. Målen ska vara uppfyllda år 2030, och benämns ofta som Agenda 2030. Agenda 2030 har även kallats för "världens viktigaste att-göra lista". Idag finns det många initiativ som kopplar till FN:s Agenda 2030, både på internationell- EU- och nationell nivå. I Sverige har regeringen en nationell samordnare för Agenda 2030 och 70 procent av kommunerna använder agendan i sitt hållbarhetsarbete. K2A utgår från de 17 globala målen för hållbar utveckling för att utvärdera verksamheten, definiera mål och styra hållbarhetsarbetet framåt.

Hållbar utveckling delas ofta in i tre dimensioner – Social, Ekonomisk och Miljömässig hållbarhet där de olika dimensionerna är beroende av varandra. Exempelvis har en ekonomisk aktivitet alltid en social och miljömässig påverkan. De 17 globala målen som utgör Agenda 2030 kan delas in i de olika dimensionerna. Att miljömässig hållbarhet utgör grunden för övriga hållbarhetsdimensioner speglar det faktum att om det inte finns en planet finns det ingen plats att bedriva sociala eller ekonomiska aktiviteter på. För K2A beskrivs målarbetet och aktiviteter inom hållbarhet utifrån dessa tre dimensioner.

FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling



Källa: deglobalamalen.se

De planetära gränserna

2009 publicerade Stockholm Resilience Centre en forskningsrapport där begreppet planetens hållbara gränser, eller de planetära gränserna, användes för första gången. Rapporten beskriver de miljöprocesser som styr jordens stabilitet och nio prioriterade miljöförändringar som vi människor orsakar. I en visualisering av de nio miljöförändringarna blev det tydligt att bland annat förlusten av biologisk mångfald och klimatet var två av fyra gränser som överskridits. Begreppet fick stor spridning över hela världen och forskning pågår fortfarande kring i hur stor grad vi människor påverkar planetens miljöprocesser.

World Economic Forum gör varje år en riskbedömning av de största globala ekonomiska riskerna som världen står inför varje år¹. 2020 utgjorde avsaknad av tillräckliga klimatåtgärder, förlust av biologisk mångfald och extremväder de tre största globala riskerna. K2A har genomfört en bedömning av väsentliga miljöområden. Dessa har fått ett särskilt fokus i det operativa arbetet och kommer prägla de kommande hållbarhetsmål som bolaget reviderar under 2021 – klimatet och biologisk mångfald.

1) http://www3.weforum.org/docs/WEF_Global_Risk_Report_2020.pdf

2) <http://www.naturvardsverket.se/Om-Naturvardsverket/Publikationer/ISBN/6900/978-91-620-6917-9/>

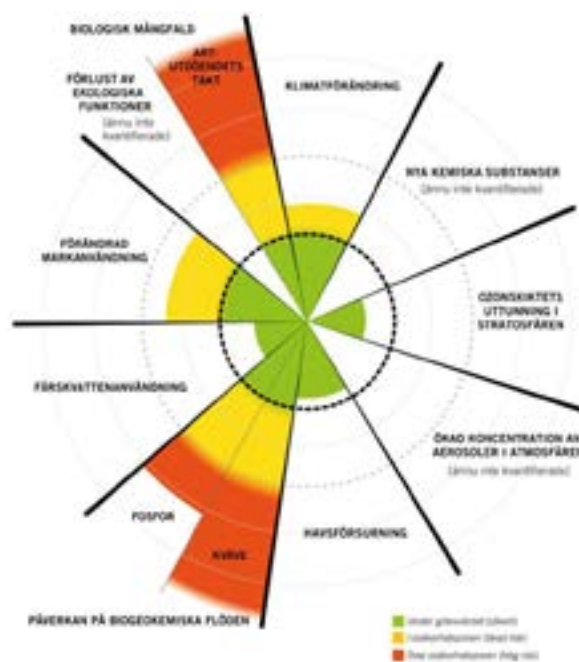
Parisavtalet – en del av de 17 globala målen

På klimatkonferensen i Paris år 2015 signerade världsledarna ett avtal, numera kallat Parisavtalet, som slår fast att den globala temperaturökningen ska hållas långt under 2,0 grader med ambitionen att den ska stanna vid 1,5 grader. Trots Parisavtalet ligger de globala växthusgasutsläppen dock fortsatt på nivåer som medför att vi rör oss mot en global temperaturhöjning på över 3,0 grader, med risk för oåterkalleliga effekter till följd¹. År 2020 samt var femte år framöver ska alla världens länder ha lämnat in en redogörelse till FN för hur respektive land avser att uppfylla Parisavtalet. Både på EU-nivå och nationell nivå har måltal med slutår definierats. För K2A är en reduktion av bolagets klimatpåverkan en av de viktigaste hållbarhetsfrågorna och under 2021 kommer ett av bolagets fokusområden vara att utveckla nya och striktare klimatmål.

Biologisk mångfald

2005 sammanställde FN den mest omfattande rapporten som någonsin gjorts kring den globala biologiska mångfaldens utveckling och förändring över 50 år. Rapporten visade att en miljon djur- och växtarter hotas av utrotning, vilket är den högsta nivån någonsin i mänsklighetens historia. Det uppskattas att utrotningsgraden är 100 till 1 000 gånger högre än den naturliga takten. Förlusten av biologisk mångfald kopplar även till klimatförändringar då kollapsen av ekosystem påverkar planetens förmåga att lagra och omvandla koldioxiden i atmosfären.² Ett initiativ som är på gång att lanseras är TNFD – Task Force on Nature-related Financial disclosures som avser naturrelaterade finansiella risker och möjligheter.

De planetära gränserna



Bildkälla: Stockholm Resilience Centre.

Ett EU- och Sverigeperspektiv

Gröna obligationer

2013 emitterade ett svenskt fastighetsbolag världens första gröna obligation. Sedan dess har flertalet gröna obligationer emitterats över hela världen i syfte att allokera kapital till gröna investeringar, det vill säga investeringar som bidrar till miljömål, som exempelvis begränsning av klimatförändringar eller bevarande av biologisk mångfald. Det finns numera standarder att utgå ifrån (Green Bond Principles) som bygger på att investeringen ska ha en positiv miljö- eller klimatpåverkan. Inom EU pågår ett arbete för att fastställa en EU-standard för gröna obligationer. 2020 beslutade regeringen om ett ramverk som möjliggör en emission av statliga gröna obligationer.

Under 2020 emitterade K2A en grön obligation om 400 Mkr, som en del i arbetet med hållbar finansiering.

Världens första koldioxidneutrala välfärdsland

Baserat på Parisavtalet har EU fattat beslut om utsläppsmål som innebär att EU ska ha netto-noll-utsläpp av växthusgaser år 2050. Sverige har gått längre och ska ha netto-noll-utsläpp redan år 2045. Detta förutsätter omställningar inom bland annat näringslivet. I syfte att stötta omställningen har EU lanserat den Gröna given, vilket är en färdplan för hur vi ska nå netto-noll-utsläpp. Den Gröna given har bland annat resulterat i EU-taxonomin, se sid 40-41 för mer information. På nationell nivå har Sverige tagit initiativ till Fossilfritt Sverige, som syftar till att göra Sverige till världens första fossilfria land. Inom ramen för Fossilfritt Sverige har 22 olika branscher tagit fram färdplaner för att visa hur de respektive bransch kan bli fossilfria eller klimatneutrala, där bygg- och anläggningssektorn har en egen färdplan som lanserades 2018.

1) <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/parisavtalet/>

2) <https://www.un.org/sustainabledevelopment/blog/2019/05/nature-decline-unprecedented-report/>

Internationella hållbarhetsinitiativ

Stödande initiativ

• Parisavtalet

Ett avtal som signerades av världsledarna på klimatkonferensen i Paris 2015, därför kallat "Parisavtalet", och stipulerar att den globala temperaturökningen ska hållas långt under 2,0 grader med ambitionen att den ska stanna vid 1,5 grader.

I syfte att stötta de 17 globala målen för hållbar utveckling och Parisavtalet har ett antal initiativ vuxit fram som företag och organisationer idag kan ansluta sig till och stötta. Ett par exempel på initiativ som K2A avser att ansluta sig till under 2021 är:

• FN Global Compact

Tio principer för hållbart företagande, inom miljö, arbetsrätt, antikorrupktion och mänskliga rättigheter. K2A:s Uppförandekod bygger på principerna för FN Global Compact, se sid 151.

• Science Based Target initiative (SBTi)

Vetenskapligt baserade målsättningar för utsläpp av CO₂ som sätts utifrån det forskningen säger krävs för att nå Parisavtalets utsläppsmål.

Hållbarhetsrapportering

För att öka tillgängligheten och underlätta mätning och jämförelse av ett bolags hållbarhetsprestanda har olika internationella initiativ tagits inom hållbarhetsredovisning, såsom standarder, ramverk och verktyg. K2A redovisar hållbarhetsdata med följande rapporteringsinitiativ:

• GRI – Global Reporting Initiative

Global standard för hållbarhetsredovisning. Ingår i K2A:s årsredovisning, se sid 150.

• TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures

Ramverk för att identifiera ett bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Ingår i K2A:s årsredovisning, se sid 98-99 och 154-155.

• GHG-protokollet (Green House Gas-protocol)

Verksamhetens klimatpåverkan genom direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, uppdelat i tre olika kategorier (så kallat Scope 1–3). Se sid 156 för detaljerad information.

• EU-taxonomin

Ett verktyg för att klassa ekonomiska aktiviteter utifrån hur väl de är i linje med Parisavtalet. Ingår i K2A:s årsredovisning, se sid 40–41.

Hållbarhet enligt K2A

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

Hållbarhet som värdegrund

För K2A är det viktigt att bedriva verksamheten på ett hel-
täckande hållbart sätt och bidra positivt till det som ligger inom
bolagets påverkanssfär. Bolaget strävar efter att vara en förebild,
kunskapsbärande och inspiratör för hållbarhetsarbetet i fastighets-
branschen. Genom att arbeta med hållbarhet som värdegrund
kan K2A leverera långsiktiga värden till bolagets alla intressenter,
såväl kunder, aktieägare, medarbetare som samhället och planeten.

Med över 75 procent av bostäderna uppförda de senaste 6
åren har K2A ett av branschens mest moderna fastighetsbestånd,
vilket i sig borgar för att fastigheterna är mer hållbara och miljö-
vänliga än genomsnittet. K2A har en ambitiös hållbarhetsstra-
tegi utifrån en helhetssyn där bolaget verkar för ett ekonomiskt,
miljömässigt och socialt värdeskapande.

K2A:s inriktning har sedan starten varit att bygga bostäder
i närproducerat trä, vilket är klimateffektivt. Trä är det enda
förnybara byggmaterialet och det lagrar koldioxid under hela sin
livslängd vilket bidrar till en minskad klimatpåverkan i jämförelse
med andra byggmaterial. Kombinationen av att bygga i trä och
en effektiv och industrialiserad produktionsprocess är K2A:s
enskilt största bidrag till en hållbar utveckling. All nyproduktion
är Svanencertifierad eller har motsvarande miljöcertifiering,
vilket innebär krav på en hållbar boendemiljö, produktion,
materialval, energianvändning och på byggnadens påverkan ur
ett livscykelerspektiv.

K2A har ett tydligt engagemang och tar ett socialt ansvar på
de orter där bolaget är verksamt. Genom att vara en betydande
aktör i utvecklingen av attraktiva, hållbara och levande stads-
delar bidrar K2A till en god livskvalitet och trygghet för boende
och andra människor som rör sig i bostadsområdena. Som
arbetsgivare ska K2A erbjuda en arbetsmiljö där medarbetarna
kan utvecklas, må bra och uppleva att de bidrar till en hållbar
samhällsutveckling.

Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur hållbarhets-
arbetet har utformats och det systematiska arbetet med hållbarhet
genom värdekedjan bidrar till att framtidssäkra bolaget genom
att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor,
inklusive klimatrelaterade risker och möjligheter. Bolagets
inriktning innebär också konkurrensfördelar, exempelvis när
det gäller att erbjuda markanvisningar i kommuner som antagit
träbyggnadsstrategier. Många yngre och medvetna kunder
efterfrågar också boenden med låg energianvändning och klimat-
påverkan i områden som uppfattas som trygga och levande.

Styrning av hållbarhetsarbetet

K2A:s VD är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet
samt riskhantering och åtgärder relaterade till håll-
barhet, inklusive klimatrelaterade finansiella risker
och möjligheter.

K2A:s styrelse fastställer årligen den övergripande
hållbarhetspolicy, strategin och hållbarhetsmål
samt riskanalys, inklusive klimatrelaterade risker
och möjligheter. Därtill har K2A:s styrelse inrättat ett
särskilt hållbarhetsutskott.

Hållbarhetsutskottet har ansvar för att utforma och
följa upp K2A:s hållbarhetsmål. Hållbarhetsutskottets
arbete och uppgifter regleras av utskottets arbets-
ordning, som fastställts av styrelsen.

Hållbarhetschef bistår hållbarhetsutskottet och
ansvarar för implementering av hållbarhetsmål i
organisationen samt genomförande av åtgärder och
rapportering av hållbarhetsarbetet, inklusive klimat-
relaterade risker och möjligheter. Hållbarhetschef
rapporterar direkt till VD.

Ledningsgrupp ansvarar för att följa upp utfall av
hållbarhetsmålen, inklusive klimatrelaterade mål,
risker och möjligheter. Hållbarhetsarbetet rapporteras
på månatliga möten och utfall av hållbarhetsarbetet
redovisas 4 gånger per år.

Affärsutveckling integrerar verksamhetens
hållbarhetsmål i rutiner. Exempelvis görs en
hållbarhetsanalys vid tävlingar och utvärdering av
byggbar mark.

Projektutveckling integrerar hållbarhetsmål i rutiner
som styr arbetet i projekten (projektering och
produktion), exempelvis vid Svanencertifiering av
nyproduktion.

Förvaltning ansvarar för handlingsplaner om hur
K2A kan minska CO₂-utsläpp och driva hållbarhets-
arbetet kopplat till byggnaderna, såsom inköp,
avfallshantering, underhåll och investeringar i
klimatanpassningsåtgärder. Förvaltning ansvarar
även för att driva hållbarhetsarbetet relaterat till kund-
nöjdhet, marknadsföringsinsatser och IR, exempelvis
via intressentdialoger och löpande kundenkäter.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhet och värdeskapande är integrerat i hela verksamheten och styrningen av hållbarhetsrelaterade åtgärder, rapportering, riskhantering, inklusive klimatrelaterade risker och möjligheter, är en integrerad del i bolagets övergripande bolagsstyrning. Det systematiska arbetet med hållbarhet genom hela värdekedjan bidrar till att framtidssäkra bolaget genom att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor. Ansvaret för hållbarhetsarbetet är fördelat på olika nivåer i bolaget. Klimatrelaterade risker och möjligheter är en del av hållbarhetsarbetet och uppföljningen på samtliga nivåer.

Hållbarhetsstrategi

Under 2020 togs ett strategiskt beslut om en ökad satsning på hållbarhet i K2A. Bolaget kommer under kommande år accelerera arbetet med och implementera nya strategier och mål för hållbarhetsarbetet, med särskilt fokus på klimat. Under 2021 kommer K2A sätta nya mål och strategier för att säkerställa att bolaget fortsätter vara en relevant samhällsaktör som arbetar för en hållbar framtid.

Strategin för K2A:s hållbarhetsarbete baseras på en väsentlighetsanalys som inkluderar bolagets viktigaste intressentgrupper samt FN:s 17 globala mål, Parisavtalets utsläppsmål och en analys av klimatrelaterade risker och möjligheter samt de planetära gränserna. K2A ska framtidssäkra sin verksamhet genom betydande fokus på värdeskapande hållbarhet, vilket innebär:

- All egen nyproduktion ska vara Svanencertifierad och förvärvade nyproduktionsprojekt skall vara certifierade enligt Swanen eller ha motsvarande miljöcertifiering.

- K2A ska upprätthålla en hållbar och långsiktig förvaltning.
- Samtliga K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara klimatriskinventerade.
- Samtliga K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara miljöcertifierade.
- K2A:s produktionsmetod ska vara resurseffektiv och ha förutsättningar för cirkularitet.
- K2A:s hyresgäster ska uppleva en högre trivsel än genomsnittet i Sverige.
- K2A ska anses vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa som fokuserar på hyres- och studentbostäder.

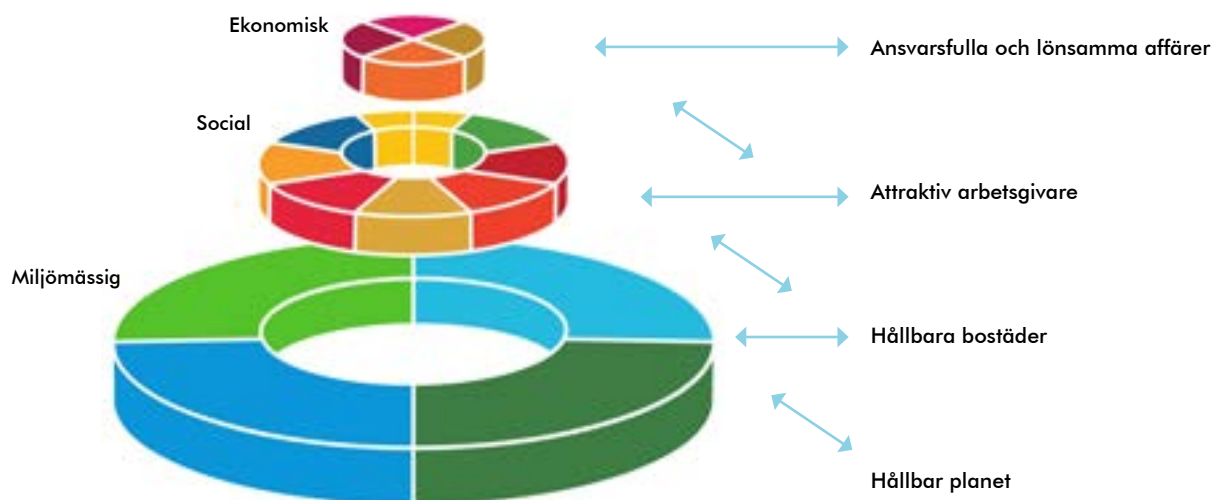
Kopplat till de stora hållbarhetsutmaningarna är K2A:s hållbarhetsarbete är inriktat på att begränsa och minska klimatpåverkan från verksamheten och förlust av biologisk mångfald. Arbetet baseras bland annat på principerna i FN:s Global Compact samt de nio planetära gränserna. K2A har utvecklat en hållbarhetspolicy och en uppförandekod som inkluderar både anställda och leverantörer. K2A har även en jämställdhetspolicy och har tagit fram en jämställdhetsplan till stöd för att främja jämställdhet, jämlikhet och mångfald på arbetsplatsen. Därutöver har K2A som mål och ska upprätthålla en förvaltning med inriktning på att;

- minimera koldioxidbelastningen per kvadratmeter
- minska användningen av värme, el och vatten
- använda grön el och öka andelen egenproducerad el från egna solceller
- använda grön fjärrvärme (om möjligt)

Hållbarhetsaktiviteter - nuläge och framtid

2020	2021	2022
<p>K2A accelererade hållbarhetsarbetet i hela verksamheten, bland annat genom att:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inrätta ett hållbarhetsutskott • rekrytera en hållbarhetschef • kartlägga hållbarhetsarbetet i verksamheten • fatta beslut om ett nytt strategiskt målområde – Hållbar planet • klimatriskinventera samtliga fastigheter i befintligt bestånd • löpande följa upp de boendes kundnöjdhet • genomlysning av förvaltningsprocesser och etablera mål för hållbar förvaltning • inventera verksamheten utifrån FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling (Agenda 2030) 	<p>Under 2021 sammanställs föregående års inventeringar och kartläggningar av verksamhetens hållbarhetsarbete och en ny hållbarhetsagenda tar form. Det innebär att K2A kommer att;</p> <ul style="list-style-type: none"> • integrera resultat av inventering av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling och klimatrisker i uppdaterad strategi och mål för verksamheten; • uppdatera interna riktlinjer och styrdokument; • uppdatera hållbarhetsmål; • ta fram ett Science Based Target (SBT) och gå med i SBT Initiative; • kartlägga bolagets Scope 3-emissioner; • genomföra ny intern hållbarhetsutbildning; • satsa på boendetrivsel. 	<p>K2A utvecklar nya tydliga hållbarhetsmål som styr hållbarhetsarbetet på kort och lång sikt. Exempel på nya aktiviteter innefattar;</p> <ul style="list-style-type: none"> • definiera ett mål om att K2A ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan; • genomföra klimatdeklarationer för all nyproduktion; • etablera samarbeten med strategiska partners; • arbeta med en hållbar förvaltningsprocess; • utarbeta en strategi för egenproducerad förnybar energi; • ha en organisation som möjliggör genomförande och efterlevnad av hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål.

Hur K2As hållbarhetsmål förhåller sig till FN:s 17 globala mål



Fyra strategiska hållbarhetsområden

K2A:s arbete för en hållbar utveckling beskrivs ur dimensionerna ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. K2A utgår från de 17 globala målen och definierar fyra strategiska delmålområden som relaterar till de tre dimensionerna för hållbar utveckling. Under 2020 prioriterades frågor inom områdena på klimat och biologisk mångfald.

Hållbar planet

Klimat och förlusten av biologisk mångfald utgör två av vår tids viktigaste utmaningar. För K2A är det viktigt att bygga för en framtid där våra fastigheter, människorna i dem och naturen runt omkring existerar i balans. Under 2020 tydliggjorde K2A vilka insatser som krävs för att hantera och minska påverkan på klimatet och ekosystemen inom huvudområdet Hållbar planet.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Klimatanpassning
- Minskade utsläpp av växthusgaser
- Resurseffektivitet och cirkularitet
- Biologisk mångfald

Hållbara bostäder

Hållbara bostäder med omtanke om människors och miljöns välmående utgör grunden för K2A:s verksamhet. Svanencertifierade hus byggda i trä med kvalitets- och energieffektiva lösningar medför stora miljöfördelar. Med kontroll över hela värdekedjan kan K2A arbeta med innovativa och systematiska miljöinsatser som skapar värde i varje led. Bolaget arbetar också för att uppmuntra till en hållbar livsstil genom att skapa bästa möjliga förutsättningar för hyresgäster att göra miljövänliga val i sin vardag.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

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

Attraktiv arbetsgivare

K2A är ett ungt och snabbväxande företag och vill vara en inkluderande arbetsplats där varje medarbetare upplever engagemang och stolthet. K2A vill erbjuda en inspirerande, jämställd arbetsmiljö med en företagskultur där medarbetarna kan trivas, utvecklas och har möjlighet att utnyttja sin fulla potential. Företagskulturen präglas av K2A:s kärnvärden – kundfokus, nytänkande och långsiktighet.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Mångfald och jämställdhet
- Välmående medarbetare
- Kompetensutveckling

Ansvarsfulla och lönsamma affärer

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

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Ekonomiskt värdeskapande
- Grön finansiering
- Uppförandekod



Styrande riktlinjer för hållbarhetsarbetet på K2A

Följande standarder, ramverk, forskning och riktlinjer styr K2A:s hållbarhetsarbete

Lagar och regler

- Svensk aktiebolagslag
- Kod för bolagsstyrning
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagar
- Boverkets byggregler
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter

Externa initiativ

- Agenda 2030
- Parisavtalet
- De planetära gränserna
- FN Global Compact
- GRI - Global Reporting Initiative
- Miljöcertifiering – Svanen, Miljöbyggnad, Passivhus

Interna regelverk

- Bolagsordning
- Interna riktlinjer och policys, såsom uppförandekod, jämställdhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, finanspolicy och hållbarhetspolicy.
- Grönt ramverk för aktier
- Grönt finansiellt ramverk

Hållbar planet

K2A har sedan starten 2013 fokuserat på att ta ett långsiktigt ansvar för verksamhetens påverkan på människor och miljö. För att framtidssäkra verksamheten och ta ansvar för kommande generationer har K2A ett särskilt fokus på planetens miljöutmaningar. Klimat och biologisk mångfald är två huvudområden som K2A prioriterar vid förvaltning av befintligt bestånd samt vid ny- och ombyggnation. Målet är att skapa förutsättningar för en välmående planet, och ta det ansvar som krävs för att vara i linje med Parisavtalet.

Mål

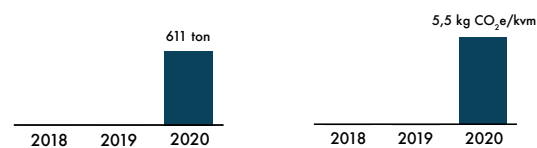
100 procent av K2A:s byggnader i förvaltning ska vara klimatriskinventerade år 2021.

Minska koldioxidutsläppen med i genomsnitt 1 procent årligen till 2021.

Utfall

Under 2020 inleddes klimatriskinventeringen av K2A 95 byggnader i förvaltning. Under 2020 var inga byggnader färdiginventerade. Klimatriskinventeringarna för samtliga 95 byggnader färdigställs under det första kvartalet 2021.

K2A: redovisar för första gången klimatutsläpp enligt GHG-protokollet, scope 1–3. Jämförelseår saknas därmed.



För detaljerad redovisning av CO₂-utsläpp i scope 1–3, se sid 153.

Parisavtalet - för klimatsäkrad verksamhet

All nyproduktion av fastigheter orsakar utsläpp av klimatgaser. Med fabriksstillverkade lägenhetsvolymen i trästomme har K2A från början haft en klimatfördel vid nyproduktion av bostäder. En klimateffektiv produktionsprocess, korta transportavstånd och energieffektiva byggnader är några faktorer som bidrar till lägre klimatpåverkan. Men vi behöver göra mer än så. K2A fortsätter att utveckla processerna för att minska ytterligare i klimatpåverkan i varje del av värdekedjan - dels genom att göra värdekedjan oberoende av fossila bränslen, dels genom resurseffektivitet och medvetna materialval. Med K2A:s hållbara affärsmodell ska bolaget kunna växa utan att klimatutsläppen gör det. Med Parisavtalet i fokus har K2A antagit utmaningen om att sänka klimatutsläppen för att klara 1,5-gradersmålet. Bolaget arbetar idag enligt principerna för FN Global Compact och avser att under 2021 ansluta sig till både FN Global Compact:s tio principer för hållbart företagande och Science Based Target initiative. Se sid 19 eller 160 för förklaringar.

Ansvarsfull framtidssäkring

Ett hållbart fastighetsbestånd behöver kunna stå sig över tid. För K2A har långsiktigheten varit en nyckelfråga och med klimatförändringar som en av de största miljöriskerna i åtanke har K2A

gått ytterligare ett steg från ord till handling. Under 2020 påbörjades en inventering av samtliga byggnader i den befintliga fastighetsportföljen med avseende på framtida klimatrisker enligt IPCC:s RCP 8.5 klimatscenario. Se även informationsruta på sid 25. Genom att kartlägga framtida klimatrisker och möjligheter, och genomföra åtgärder för hantering av dessa tar K2A ytterligare ett ansvarsfullt steg i att säkra affärsmodellen och framtida förvaltning av bolagets byggnader. En framtids-säkrad byggnad är en hållbar och lönsam byggnad. K2A:s hyresgäster kan känna sig trygga med att husen har förutsättningar för god inomhuskomfort och motstånd mot bland annat framtida värmeböljor, översvämningar och skyfall. Med välmående hyresgäster som vill bo kvar säkras bolagets sina framtida hyresintäkter.

Biologisk mångfald

Klimatrisker, klimatpåverkan och biologiska mångfald är tätt sammankopplade. Principen är att ju fler växter som finns, desto större kapacitet finns att ta upp koldioxid i atmosfären. Fler växter skapar även skugga, vilket lindrar effekten av värmeböljor och bidrar med naturlig dagvattenhantering genom upptag av vatten via rötterna. På K2A finns en medvetenhet om att nyexploatering i ett område kan medföra att vissa ekologiska, kulturella och rekreationsvärden på platsen påverkas. Bland

annat finns en risk att spridningsvägar för växter och insekter hindras. K2A arbetar därför aktivt för att vid nyproduktion stötta lokalt biologisk mångfald och ekosystemtjänster genom att bland annat bygga insektskolkar som inrymmer boplatser för lokalt rödlistade arter, anlägga gröna tak och skapa gröna innergårdar med växter som blommar hela blomningssäsongen, vilket genererar föda för både djur, insekter och pollinatörer. Under 2021 kommer det påbörjas ett arbete med att sätta måltal kopplat till biologisk mångfald som omfattar både nyproduktion och befintliga förvaltningsfastigheter.

Resurseffektivitet och cirkuläritet

K2A strävar efter att vara resurseffektivt genom hela värdekedjan, vilket bland annat innefattar ansvarsfull användning av vatten, material och hantering av avfall. Svanenmärkningen av bolagets nyproducerade bostäder är ett viktigt verktyg för att åstadkomma detta. Genom att välja klimateffektiva material med hög kvalitet ökar bostädernas och installationernas livslängd. Trä som stommaterial och smarta infästningsmetoder gör materialen lättare att byta ut, underhålla och återbruka. Ambitionen är att kunna montera ihop volyementen på ett sätt som i framtiden gör det lätt att demontera dem, och även möjliggöra återbruk av ingående byggmaterial. Återbruksalternativ är en del av processen och under 2021 fortsätter arbetet med att inventera produktionsmetoderna i syfte att öka graden av cirkuläritet. Att från början bygga med hög kvalitet på byggmaterial och hög standard på bostäderna bidrar till att kunderna tar bättre hand om sin bostad, behovet av reparationer minskar vilket i förlängningen leder till lägre underhållskostnader.

Tillgången till vatten är av stor betydelse och K2A värnar om vatten som en naturresurs. För att möjliggöra en effektiv dagvattenhantering på fastigheterna arbetar K2A med olika typer av dagvattenlösningar som även är dimensionerade för att klara ett framtida klimat med extrema skyfall, vilket också minskar risken för klimat- och väderrelaterade vattenskador i byggnaderna. K2A:s mål är att minska fastigheternas vattenanvändning och bland annat används snålspolande toaletter, duschmunstycken

och blandare som bidrar till minskad åtgång av vatten. Fastighetsautomationen gör det också lättare att följa upp användningen och att upptäcka och åtgärda eventuella läckage i tidigt skede.

En stor andel av K2A:s studenthyresgäster är unga och många har en hög medvetenhet och ambition om att leva hållbart. En studentlägenhet är för en hyresgäst ofta den första egna lägenheten, och K2A har därmed möjlighet att bidra till att hyresgästerna får med sig hållbara vanor som håller liver ut. K2A arbetar för att underlätta ett hållbart liv för hyresgästerna på flera sätt, bland annat genom att tillhandahålla sorteringskärl i upp till fem fraktioner i all nyproduktion. Hyresgästerna uppmuntras även att återbruka inredning och får tips på hur de kan reducera energi- och vattenanvändningen i sina lägenheter.

Fossiloberoende verksamhet

Att bli oberoende av fossila bränslen är en viktig del av K2A:s klimatarbete, där exempelvis transporter till byggplats och energianvändningen i byggnaderna är delar av värdekedjan som bolaget har rådighet över och arbetar aktivt med att påverka. Exempelvis gör det skillnad om transporter mellan fabrik och byggplats tankar biodiesel eller om arbetsmaskiner på byggplats är eldrivna. För uppvärmning av byggnaderna tecknar K2A gröna fjärrvärmeavtal där valet erbjuds och bolaget strävar efter att endast teckna elavtal med Bra Miljöval.

För de fossila utsläpp som bolaget har en indirekt rådighet över, exempelvis bränslen som används av leverantörer vid tillverkning av byggmaterial, kommer K2A arbeta mer aktivt med att krävställa leverantörer under 2021.

Energieffektiva byggnader

För att minska energianvändningen i byggnaderna arbetar K2A i första hand att minska behovet av tillförd energi. Byggnaderna projekteras för en energianvändning på cirka 50 procent under Boverkets byggregler (BBR), vilket innebär att projekten kan erbjuda investeringsstöd som dessutom sänker hyrorna och därmed ökar attraktiviteten hos potentiella kunder. Bolaget investerar även i förnybar energiproduktion till byggnaderna, som exempelvis solceller och batterilagring. Ambitionen är att öka andelen förnybar egenproducerad energi i framtiden. En låg energianvändning bidrar till att minska klimatpåverkan och därmed har potential att nå hög måluppfyllelse i den nya EU-taxonomi.

K2A:s digitaliserade förvaltningsprocess gör det möjligt att i realtid kontrollera och fjärrstyra värme, ventilation och elanvändning. Genom att snabbt kunna reagera på avvikelser eller göra justeringar utifrån växlande väderförhållanden kan betydande energibesparingar göras. Utomhusbelysningen på fastigheterna styrs av astronomiska ur, vilket innebär att lamporna tänds baserat på när mörkret infaller, året runt, vilket sparar energi och reducerar både driftskostnader och klimatpåverkan.

Klimatriskinventering

K2A har inventerat samtliga byggnader i det befintliga fastighetsbeståndet med avseende på följande klimatrisker:

- Översvämning
- Skyfall
- Värmeböljor
- Snöfall
- Brandrisk

Varje risk har graderats enligt skalan: ingen risk, låg, medel och hög. Utifrån detta har åtgärdsförslag tagits fram som K2A integrerar i underhållsplaner för respektive byggnad under 2021.

Inom planetens hållbara gränser

Från och med år 2020 görs CO₂-utsläppsberäkningar enligt GHG-protokollets scope 1 – 3, se bild nedan för förklaring av de olika scopen. K2A:s utsläpp i samtliga scope framgår i detalj på sid 156.

Hur mycket motsvarar K2A:s CO₂-utsläpp?

Enligt Naturvårdsverket är de fem största konsumtionsbaserade utsläppskällorna i Sverige per invånare:

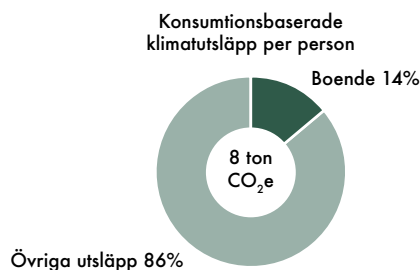
Totalt	Andel
1. Investeringar ¹	2,28 ton CO ₂ e/person
2. Transporter	1,64 ton CO ₂ e/person
3. Livsmedel	1,27 ton CO ₂ e/person
4. Boende	1,10 ton CO ₂ e/person
5. Offentlig konsumtion ¹	0,89 ton CO ₂ e/person

Enligt Naturvårdsverket uppgår de konsumtionsbaserade växthusgasutsläppen till totalt 8 ton CO₂e /person (år 2018), där utsläpp för boendet utgör cirka 14 procent, dvs 1,1 ton CO₂e/person. För att konsumtionen ska vara inom planetens hållbara gränser behöver vi komma ned till mellan 1 – 2 ton CO₂e/person, vilket innebär att varje person kommer behöva göra vissa livsstilsförändringar för att vi gemensamt ska nå målen. K2A:s snittutsläpp av CO₂ fördelat per förvaldat lägenhet motsvarar cirka 25 procent av genomsnittspersonens CO₂-utsläpp, 266 kg CO₂e. K2A ger därmed utrymme för hyresgästerna att hålla sig till maximalt 2 ton CO₂e/år genom att utsläppsnivån för boende är så pass mycket lägre än genomsnittet.

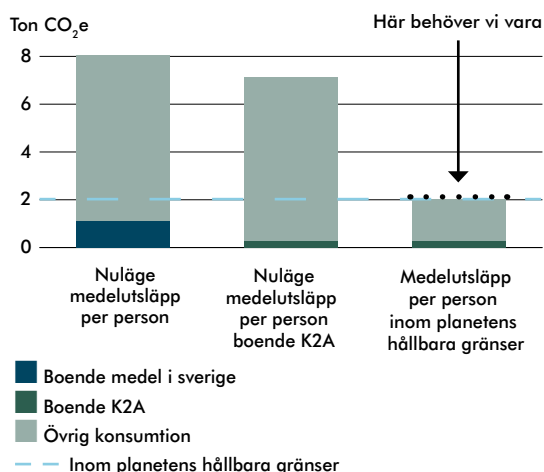
1) T.ex. byggnader, maskiner, boskap och värdeföremål

Källa: <https://www.naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Statistik-A-O/Vaxthusgaser-konsumtionsbaserade-utslapp-per-person/>

Konsumtionsbaserade klimatutsläpp per person



Olika klimatutsläppsscenario



Hur mycket är ett ton CO₂?

Vi mäter klimatpåverkan i ton koldioxid, men hur mycket är ett ton egentligen – i volym? Vi tänker ofta på vätskor och gaser ur perspektivet volym (liter, kubikmeter), och vi har betydligt svårare att föreställa oss vikt (kg, ton) än volym. Därför blir det svårt att ta till sig hur mycket gas som vi faktiskt släpper ut.

För att göra detta något mer begripligt sätter vi det i några olika sammanhang:

En mindre bil som kör tio mil förbränner cirka sex liter bensin. Bensinen väger cirka 4,5 kilo, men orsakar 11 kilos koldioxidutsläpp. Anledningen till att utsläppen väger mer än själva bränslet är att vid förbränning så förenas kolatomerna med två syreatomer, vilket gör att utsläppen väger mer än själva bränslet. För ett ton koldioxid kan du köra bilen fram och tillbaka mellan Stockholm och Malmö fem till sex gånger.

Om det är normala förhållanden så fyller ett ton CO₂ i gasform 556 m³. Det motsvarar ett klot med en diameter om tio meter, volymen vatten i drygt två olympiska simbassänger eller 556 000 mjölkförpackningar.

Hållbara bostäder

Hållbara bostäder som bidrar till välmående människor och miljö utgör grunden för K2A:s verksamhet. Vi arbetar för att skapa bästa möjliga förutsättningar för våra kunder att göra miljövänliga val i sin vardag och uppnå en hållbar livsstil. K2A har kontroll över hela värdekedjan och arbetar med innovativa och systematiska insatser för att skapa värde i varje led, från utveckling av bostäder till förvaltning.

Mål

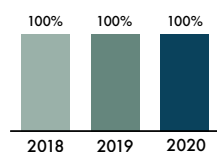
Miljöcertifiera all nyproduktion.

Minska energianvändningen med 5 procent från 2018 till 2021.

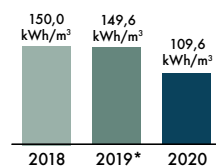
Kundnöjdhet är över branschsnitt.

Utfall

Under 2020 miljöcertifierades all nyproduktion med Svanen.

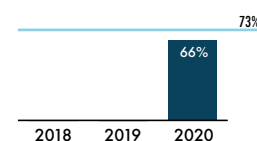


Den relativa energianvändningen har minskat med cirka 21 procent från år 2019, mätt i kWh/kvm.



* Energistatistiken för 2019 inkluderar ej de LSS:er som förvärvades under året.

K2A redovisar för första gången måltalet kundnöjdhet. Kundnöjdheten under 2020 uppgick till 66 procent. Branschsnittet är 73 procent.



Kontroll över värdekedjan

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

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

Boende för hållbara livsstilar

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

Som fastighetsägare har K2A en möjlighet att lägga grunden för hållbara beteenden genom att göra det enkelt att bedriva en hållbar livsstil. För exempelvis studenter och ungdomar är ett boende hos K2A ofta det första boendet, och här kan miljöer och tjänster som stimulerar till ett hållbart beteende skapa livslånga vanor som är bra för både planetens och hyresgästernas välmående. Samma sak gäller för alla hyresgäster, tanken är att skapa förutsättningar för att göra val i en hållbar riktning. Ett boende hos K2A har därför inslag av hållbarhet på många sätt.



Grönskande innergård med samlingslokal samt sällskapsytor och lekplats för de boende i projektet Havsmannen, Västerås.

Hyresgäster som trivs

2020 var ett speciellt år där coronapandemin hade en direkt inverkan på människors användning av bostaden. Social distansering präglade samhället och för många innebar det isolering i sin bostad. I längden riskerar social distansering att öka den upplevda ensamheten hos individer och i längden även deras psykiska hälsa. K2A initierade under 2020 aktiviteter för hyresgästerna som syftade till att skapa förutsättningar för interaktion och välmående för de boende, såsom att bjuda på frukost och arrangera grillkvällar. Andra former av välmående- och trivselaktiviteter kommer genomföras under 2021. Exempel på detta är utegym, hyresgästdialoger och temadagar.

Nöjda kunder är en förutsättning för K2A:s framgång och därför ett viktigt mål. Svaren i boendekäter under 2020 visade att kundnöjdheten var 66 procent, där målet för 2021 är att öka kundnöjdheten med 2 procent. K2A arbetar för att attrahera rätt kunder för att skapa förutsättningar för långvariga kundrelationer och minimera omflyttningar. En kundnära förvaltning är viktigt för K2A för att utvärdera processerna. En löpande och nära dialog som bygger på direktkontakter med hyresgästerna främjar lojalitet och kundnöjdhet. Förvaltningen av fastigheterna bedrivs därför med egen personal på de orter där förvaltningsvolymen uppnått rätt volym.

Framtidens bostäder byggs i trä

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

- minskar CO₂-utsläppen under byggprocessen;
- binder CO₂ under hela byggnadens livslängd;
- genererar mer energieffektiva transporter då prefabricerade lägenhetsvolymen i trä väger mindre än motsvarande i exempelvis betong;
- trä är tystare att bygga med, lättare och ger en bra arbetsmiljö;
- trä är lätt och miljövänligt, men samtidigt hållfast och har lång livslängd;
- trä är ett vackert och levande byggmaterial



Temadag och grillkväll för de boende i projektet Vega Park, Haninge. Inslag som elgrillar och utemöbler är standard i K2A:s nyproduktioner.

Att känna sig trygg där man bor är viktigt för alla människor. K2A ska vara en positiv kraft i samhället och bidra till utvecklingen av attraktiva och levande bostadsområden. Ambitionen är att skapa inbjudande och säkra utemiljöer där alla är välkomna och kan känna sig trygga. Därför läggs stor vikt vid utformningen av ytorna mellan husen, exempelvis genom att anlägga lekplatser eller gemensamma uteplatser och samlingslokaler där boende kan mötas och umgås. I vissa fastigheter finns inslag av samhällsfastigheter såsom LSS-boenden, förskolor och serviceboenden. Att människor med olika levnadsmönster bor tillsammans i samma kvarter är positivt för tryggheten då människor rör sig i området olika tider på dygnet. Trygga och attraktiva bostadsområden leder också till snabbare uthyrning och färre omflyttningar, vilket har en positiv inverkan på K2A:s ekonomiska stabilitet.

Miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

Sedan 2018 har K2A licens för att bygga Svanenmärkta hus och målet är att all nyproduktion som startas i egen regi ska vara miljöcertifierad. I ett flertal projekt arbetar K2A efter en grönytefaktor som innebär att ett särskilt fokus ligger på gröna utemiljöer. Eftersom K2A bygger bostäder för egen förvaltning lägger vi särskilt stor vikt vid att göra hållbara och långsiktiga

val i alla delar av processen. Svanenmärkningen syftar till att säkerställa en god och hälsosam boendemiljö. Det handlar bland annat om att välja material av hög kvalitet som är fria från miljö- och hälsoskadliga kemikalier. K2A har därför genomfört en analys av material som används för att säkerställa att kraven efterföljs. Exempelvis är material i yttskikt kontrollerade med avseende på emissioner för att säkerställa att de inte avger farliga ämnen, vilket bidrar till en hälsosam, giftfri inomhusmiljö. Kraven för att erhålla miljöcertifiering är höga och omfattar bland annat en kvalitetssäkrad byggprocess, noga utvalda materialval och energieffektivitet. Inga incidenter avseende byggprodukters påverkan på tredje man har identifierats under 2020.

40 procent av K2A:s lägenheter är i produktion och 60 procent utgörs av lägenheter i förvaltning. Det befintliga beståndet är därmed en signifikant del av K2A:s bidrag till och påverkan på bland annat de 17 globala målen och Parisavtalets utsläppsmål. Ett aktivt arbete med hållbar förvaltning är en viktig del av K2A:s arbete för att byggnaderna ska ha en hög prestanda både nu och i framtiden. Under 2020 initierades en certifiering av K2A:s befintliga fastigheter¹ enligt det svenska miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift. Med både Svanen och Miljöbyggnad iDrift utvärderas och kravställs hur fastigheterna ska förvaltas ur ett livscykelperspektiv.

1) Samtliga byggnader utom 6 st förvärvade objekt som är för unga för att certifieras enligt tillgängliga miljöcertifieringssystem för befintliga byggnader.



K2A:s egna elbilspoolskoncept för hyresgäster, BoBil, möjliggör hållbarare mobilitetslösningar.

Underhållsplaner där riskmoment är identifierade och följs upp, arbetas in och skapar förutsättningar för att byggnaderna ska kunna driftas hållbart över tid. Ett exempel är energi- och klimatrelaterade åtgärdsförslag från klimatriskinventeringarna av K2A:s byggnadsbestånd som integrerats i bolagets underhållsplaner för respektive byggnad. Miljöcertifieringssystemen krävställer och stimulerar även till åtgärder som ger de boende möjlighet till en hållbar livsstil genom exempelvis miljörum med källsorteringsmöjligheter, leveransboxar för minskade transporter, väderskyddade cykelparkeringar som kan ersätta fossila transporter och grönytor med rekreativmöjligheter.

Kvalitetssäkring av befintligt bestånd

En utmaning för hela fastighetsbranschen är att hantera det befintliga beståndets hållbarhetsprestanda, och för K2A innebär det ett fokus på förvaltningsbeståndets klimatpåverkan, energianvändning och grönytor. För K2A:s förvärvade äldre byggnader finns en ambition om att investera i energieffektiviserande åtgärder och fastighetsnära förnybar energiproduktion, såsom solceller. Som en del av K2A:s arbete med biologisk mångfald kommer det befintliga fastighetsbeståndet ses över med avseende på grönytor och ekosystemtjänster, där en ökad mängd grönytor kan bidra till mervärden för både hyresgäster, klimatet samt djur

och insekter. En översyn av möjliga energi- och klimatåtgärder samt grönstrukturer i det befintliga fastighetsbeståndet kommer att göras under 2021.

Hållbar mobilitet - för hälsa och miljö

På flera av våra orter; Lund, Stockholm, Västerås, Gävle, Umeå och Örebro, erbjuds bilpooler med uteslutande elbilar till boende hos K2A enligt det egna konceptet BoBil. Bilpoolen lanserades 2018 och är ett attraktivt inslag i en modern delningsekonomi. Miljövinster uppstår då flera hushåll kan dela på ett färre antal bilar. En annan fördel är att behovet av att bygga parkeringsplatser minskar vilket skapar utrymme för att bygga fler bostäder som genererar ökade hyresintäkter. Med syfte att uppmuntra boende hos K2A till hållbar mobilitet som gång, cykel och kollektivtrafik har K2A introducerat resplaner på de digitala anslagstavlor, med tidtabeller för närmaste kollektivtrafikpunkt, såsom buss eller tåg.

I samtliga nyproducerade bostäder har de boende tillgång till cykelplatser, både inomhus och utomhus, och i vissa projekt finns även cykelverkstäder för enklare underhåll. Som ett led i K2A:s hållbarhetsstrategi om att öka förutsättningarna för hälsosamma och miljövänliga livsstilar kommer bolaget under 2021 lansera en egen elcykelpool, BoBike.

Attraktiv arbetsgivare

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

Mål

Andelen kvinnliga medarbetare i produktionen ska uppgå till 17 procent år 2023.

Fördelningen kvinnor och män i ledningsgruppen är 40/60 procent.

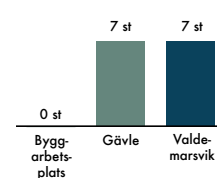
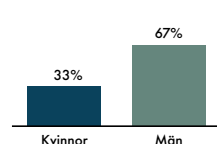
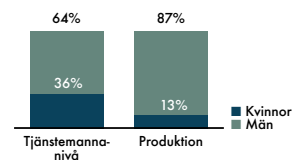
Målet är att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa.

Utfall

Andelen kvinnliga medarbetare på tjänstemannanivå ökade under året till 36 procent (33). Andelen kvinnliga medarbetare i produktionen minskade med 3 procent 2020, från 17 procent 2019 till 14 procent 2020.

Andelen kvinnor i ledningsgruppen under 2020 uppgick till 33 procent.

Antalet arbetsplatsolyckor under 2020 uppgick totalt till 14 (7). De rapporterade olyckorna var inte av allvarligt slag.



K2A som arbetsplats

Medarbetarnas engagemang och kunskap är avgörande för K2A:s utveckling. K2A ska vara en attraktiv arbetsgivare som kan behålla och locka motiverade och kompetenta medarbetare. I en relativt liten organisation som K2A:s blir varje enskild medarbetares engagemang, kompetens och arbetsinsats mycket betydelsefull. K2A:s företagskultur bygger på kärnvärdena – kundfokus, nytänkande och långsiktighet. Tillsammans med styrdokument som hållbarhetspolicy, personalpolicy, jämställdhetspolicy och uppförandekod är K2A:s kärnvärden vägledande i personalarbetet.

Utvecklingen inom fastighetsbranschen går snabbt vilket ställer höga krav på anpassningsförmåga och flexibilitet. K2A driver och deltar i ett flertal utvecklingsprojekt kopplat till bland annat klimatneutralt byggande, digitala delningslösningar och förnybara materialval. Bolaget utvärderar löpande de egna processerna och deltar i branschöverskridande samarbeten. Samtidigt som K2A själva utvecklas är bolaget månt om att bidra till att branschen rör sig i en positiv riktning och delar gärna med sig av kunskap samt goda exempel för att branschen och närings-

livet tillsammans ska bli bättre. Som ett led i detta är K2A aktiva i att utbilda investerare, branschkollegor samt delta i nätverk för kunskapsutbyte och erfarenhetsåterföring.

K2A är i grunden ett entreprenöriellt bolag som präglas av högt tempo och snabba beslutsprocesser. Att rekrytera rätt personer till denna miljö är en förutsättning för en fortsatt framgångsrik utveckling av bolaget. På K2A uppmantras medarbetare att våga tänka nytt, innovativt och vara lösningsorienterade för att bidra till att utveckla verksamheten och skapa värde för bolagets kunder. Det är avgörande att medarbetarnas kompetens motsvarar verksamhetens behov för att möta marknadens utmaningar. För samtliga medarbetare sker interna utbildningar löpande, bland annat kopplat till arbetsmiljö, hållbarhet och interna riktlinjer. För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarsamtal där individuella önskemål och behov av vidare kompetensutveckling kartläggs.

Välmående medarbetare

K2A ska erbjuda medarbetarna en arbetsmiljö som är trygg, säker och hälsosam. Både den psykosociala och fysiska



God arbetsmiljö och inkluderande arbetsplats med cirka 14 procent kvinnor i produktion (riksnitt 1 procent).

arbetsmiljön är viktiga för att medarbetarna ska trivas. Vid de årliga medarbetarsamtalen utvärderas arbetsmiljön. Resultatet utvärderas och går in i en handlingsplan för kommande år. Som en del i arbetet för att öka trivseln finns möjlighet till att delta i gemensamma aktiviteter på veckobasis samt halvårsvisa trivselaktiviteter där både styrelsemedlemmar och medarbetare har möjlighet att delta. Vi erbjuder även hälsofrämjande åtgärder som friskvårdsbidrag och regelbundna hälsoundersökningar.

Det proaktiva och systematiska arbetsmiljöarbetet beskrivs i en arbetsmiljöhandbok och följs upp årligen. K2A tillverkar prefabricerade lägenhetsenheter i industriell miljö och kan därmed erbjuda en arbetsplats med färre tunga lyft och mindre risk för förslitningsskador eller andra olyckor än en traditionell byggarbetsplats. I produktionen finns tydliga säkerhetsföreskrifter och arbetsmiljöutbildningar genomförs löpande. Under 2020 noterades 14 olyckor (7). De rapporterade olyckorna var inte av allvarligt slag, det vill säga de föranledde ej långtidssjukskrivning. Målet är att inga arbetsplatsolyckor ska förekomma i verksamheten.

Målet är att minska antalet arbetsrelaterade sjukdagar per år. År 2020 blev ett annorlunda år, där covid-19 pandemin påverkade hur vi arbetade och levde. För medarbetare i produktion uppgick sjukfrånvaron till 12 procent (5). Sjukfrånvaron uppgick till 3 procent för tjänstemän (3).

Mångfald och Jämställdhet

K2A ska vara en inkluderande arbetsplats där medarbetarnas olikheter värdesätts och respekteras. Inom K2A råder nolltolerans mot diskriminering eller kränkande särbehandling, vilket även framgår av bolagets jämställdhetspolicy och uppförandekod. Inga incidenter eller brott mot interna riktlinjer eller korruption rapporterades under 2020 (0). Som en del i jämställdhets- och mångfaldsarbetet strävar K2A även efter

att ha jämställda löner. Bolaget strävar efter att uppnå en jämn könsfördelning och mångfald bland merarbetarna.

På samma sätt som K2A arbetar med mångfald och jämställdhet ställs även krav på att leverantörer och entreprenörer tar ansvar för detta i sina organisationer. Vid tecknande av avtal åtar sig samtliga leverantörer att följa K2A:s uppförandekod. Hittills har bolaget inte haft några incidenter kopplat till negativ social påverkan i leverantörskedjan. Koncernen har tagit fram en jämställdhetsplan till stöd för arbetet med att främja lika villkor på arbetsplatsen. Andelen kvinnor inom moderbolaget uppgick 2020 till 36 procent (33). I de två produktionsanläggningarna i Valdemarsvik och Gävle var andelen kvinnliga medarbetare 14 procent (17). I produktionen är målet att andelen kvinnliga medarbetare ska uppgå till lägst 17 procent år 2023. Produktionsmiljön är modern, vilket leder till mindre fysiskt krävande arbetsmoment än vad som oftast är fallet när bostäder byggs på byggarbetsplats.

Organisation och medarbetare

K2A har haft en relativt hög rekryteringstakt de senaste åren och vuxit från ett 40-tal medarbetare 2015 till 132 medarbetare 2020 (123). Av dessa är 28 tjänstemän och 104 medarbetare i produktionen. Under 2020 har K2A fortsatt att förstärka organisationen, främst affärsutveckling, kundtjänst, förvaltning, ekonomi och hållbarhet. K2A:s verksamhet organiseras i områdena Affärsutveckling, Pågående projekt, Produktion och Förvaltning, samt de koncerngemensamma funktionerna Hållbarhet, Ekonomi/Finans och Kommunikation/IR vid huvudkontoret i Stockholm. Produktionen av lägenhetsenheter sker vid två produktionsanläggningar, Gävle respektive Valdemarsvik.

Ansvarsfulla och lönsamma affärer

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

Mål

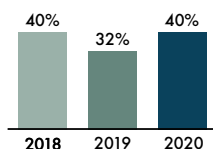
Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.

All finansiering av ny produktion i egen regi ska vara grön.

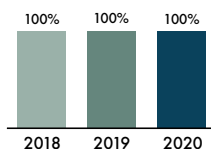
Samtliga medarbetare ska utbildas i K2A:s uppförandekod.

Utfall

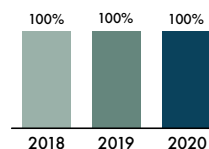
Driftsöverskottet ökade med 40 procent under 2020.



All finansiering av nyproduktion i egen regi var under 2020 grön.



Samtliga medarbetare har utbildats i K2A:s uppförandekod.



Ekonomiskt värdeskapande

Genom en effektiv organisation, kostnads- och resurseffektivitet samt ett aktivt arbete med riskhantering som inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter lägger K2A grunden för ökad lönsamhet och ett stabilt ekonomiskt värdeskapande. Detta värde kommer våra aktieägare till del, men det gynnar även andra intressenter, såsom kunder, medarbetare, samarbetspartners, kommuner, leverantörer och kreditgivare. Tydliga finansiella mål ligger till grund för arbetet, se sid 14.

Affärsmodellen möjliggör hög och uthållig tillväxt samtidigt som ett växande fastighetsbestånd med fokus på tillväxtregioner med stark efterfrågan innebär en diversifiering som sänker de operationella riskerna. Som förvaltande bolag av attraktiva hyresbostäder på marknader med bostadsbrist är bedömningen att K2A har en begränsad uthyrningsrisk. Bolagets systematiska hållbarhetsarbete sänker även underhållskostnaderna för fastigheterna och ökar livslängden i beståndet.

En del av hållbarhetsarbetet innefattar att identifiera finansiella risker kopplade till framtida klimatscenarier. Genom att kartlägga dem för respektive byggnad och genomföra erforderliga åtgärder minimerar K2A risknivån i portföljen och tar därmed ytterligare ett ansvarsfullt steg i att säkra affärsmodellen.

Medlemskap

Ett urval av K2A:s samarbeten och medlemskap:

- Sweden Green Building Council
- Fastighetsägarna
- Nasdaq Green Bond Network
- Studentbostadsföretagen
- Trästad Sverige
- Trä- och möbelföretagen
- Fastigo
- BeBo



Grön innergård på fastigheten kv Parasollet i Lund.

Världens första gröna aktie

K2A är det första bolaget i världen som använder CICERO:s ”Shades of Green” metodik som grund för sitt ramverk för gröna aktier (”Green Equity Framework”). Utöver en presentation av K2A:s affärsprofil, ger ramverket också investerare information om och hur K2A:s hållbarhetsarbete ligger i linje med EU:s taxonomi. Metodiken bygger på en gedigen kvantitativ och kvalitativ analys av bolagets hela verksamhet där både intäktströmmar och investeringar klassificeras med en nyans av grönt (eller brunt) beroende på hur väl de är i linje med en koldioxid-neutral framtid.

Vid tidpunkten för uppförande av ramverket klassade CICERO 78 procent av K2A:s intäktströmmar och 83 procent av bolagets investeringar som gröna i olika nyanser från ljus- till mörkgrönt. Totalt uppnådde K2A klassningen mediumgrön.

Nolltolerans mot korruption

K2A:s företagskultur grundas på förtroende och affärsmässighet och som en del av detta är det viktigt för bolaget att följa gällande lagar och regelverk. K2A:s uppförandekod är ett viktigt styrdokument i arbetet och innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekt för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden baseras på K2A:s kärnvärden, samt principerna i FN:s Global Compact och de 17 globala målen i FN:s Agenda 2030. Uppförandekoden omfattar alla bolagets intressenter, inklusive medarbetare, leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer. Utbildning och information om uppförandekoden är obligatorisk och ingår som en del i introduktionsprogrammet för samtliga nyanställda för att säkerställa kunskap och efterlevnad.

Visselblåsarsystem

K2A har en policy och rutin för visseblåsning som kan användas vid misstanke om oegentligheter eller brott mot uppförandekoden. Systemet hanteras av en extern part som säkerställer visseblåsarens anonymitet. Anmälningarna ska hanteras och utredas skyndsamt och effektivt. Information om uppförandekoden och visseblåsarsystemet ingår som en del i introduktionsprogrammet för alla nyanställda. Under 2020 inkom inga anmälningar om överträdelser mot oegentligheter, anmälningar om brott mot miljölagstiftning eller avgift för brott.

Hållbarhet i leverantörskedjan

K2A:s leverantörer har en viktig roll i värdekedjan och som beställare av varor och tjänster har K2A både ett ansvar och möjlighet att ställa krav med koppling till hållbarhet. Exempelvis krävställs leverantörer på att följa bolagets uppförandekod och uppföljning av leverantörsavtal görs på årlig basis samt vid förnyelse av avtal. K2A eftersträvar nära och långsiktiga samarbeten med affärspartners för att tillsammans främja hållbarhet genom hela värdekedjan.

Den absoluta majoriteten av K2A:s leverantörer är inhemska leverantörer av byggnadsmaterial och komponenter, energi och el samt tjänsteleverantörer av olika slag, exempelvis teknik konsulter, arkitekter och fastighetsskötare. K2A:s Svanencertifiering medför att varje byggprodukt och leverantör måste uppfylla certifieringen.

Varor och tjänster som inte rör nyproduktionsprojekt köps in i egen regi. Vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster reglerar K2A i avtal vilket ansvar bolagets partners har inom områden som affärsetik, miljö och arbetsförhållanden.

Intervju med Katya Nolvall på Swedbank

Gröna aktier

I maj lanserade K2A, som första bolag i världen, ett ramverk för gröna aktier. Ramverket bygger på CICERO:s metodik för att utvärdera ett bolags verksamhet utifrån hållbarhetsnivå. Katya Nolvall, Head of Sustainable Capital Markets på Swedbank, deltog i arbetet med att utveckla ramverket.

Varför behövs ett ramverk för gröna aktier?

– Hållbarhetsrapportering blir bara viktigare och viktigare – för bolag, för investerare och för oss banker. Ett ramverk för gröna aktier gör hållbarhetsarbetet kvantifierbar och tillämpbart på hela affären och omvandlar de annars mjuka värdena inom hållbarhet till transparenta och greppbara siffror. Som vi vet är EU-taxonomin på ingång och även om vi inte vet exakt hur definitionerna kommer att se ut så vet vi att bolag kommer behöva rapportera hur stor del av deras intäkter som är gröna. Här ligger K2A i framkant genom att redan nu kunna säga att verksamheten är i linje med taxonomin.

Vem är intresserade av gröna aktier?

– Vi har under en längre tid vant oss vid gröna obligationer och gröna lån – som fokuserar främst på enskilda hållbara tillgångar såsom energieffektiva fastigheter när det gäller fastighetsbolag. Aktiemarknaden har släpat efter obligationer i den här frågan. Men kraven på hållbarhet i ett bolags verksamhet på helhetsnivån ökar. För investerare och banker är det dessutom viktigt att kunna följa utvecklingen i ett bolag genom transparent rapportering. Nu, ett drygt halvår efter lanseringen, kan vi se att det här både blev en stor nyhet när det släpptes men att det också har satt igång tankarna hos andra bolag att göra detsamma. Det är alltid svårt att vara först ut men det ger också en tydlig signal om att K2A är pålästa och engagerade i frågan.

Kan du ge några framtidsspaningar?

– K2A lanserade sitt ramverk i maj och sedan dess har intresset för hållbarhet, och speciellt koldioxidutsläpp, ökat enormt. EU-taxonomin är naturligtvis drivande och den kommer att ge stora effekter på marknaden och signalerar att både bolag och investerare måste inkorporera beskrivning av hållbarhetsrisker och mätning av utsläpp i sina portföljer.



Katya Nolvall, Head of Sustainable Capital Markets på Swedbank



Mitt råd till alla bolag är att om man inte hoppat på hållbarhetståget så är det hög tid att göra det nu.

K2A:s bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

K2A har genomfört en hållbarhetsbedömning av hela verksamheten baserat på FN:s Agenda 2030, vilket utgörs av 17 globala mål för hållbar utveckling med 169 underliggande delmål. Resultatet har visualiserats med en skala där längd och riktning på varje målområde visar om och i vilken utsträckning som K2A bidrar till måluppfyllelsen. Ju längre målområdet sträcker sig, desto mer bidrar K2A:s verksamhet till måluppfyllelsen.

Totalt 16 av de 17 globala målen, och 65 av 169 delmål är relevanta för K2A:s verksamhet. Det är ett stort antal delmål, vilket stärker bilden av att K2A arbetar brett med hållbarhet och bedriver aktiviteter som påverkar miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsbedömningen omfattar alla delar av K2A:s verksamhet såsom produktion av volymelement, förvärv av fastigheter, uthyrning, förvaltning, företagsutveckling

och samarbeten. Resultatet redovisas som en hållbarhetssol¹, vilken visar att K2A är starkast inom målområden som handlar om energi, jämlikhet, klimat, biologisk mångfald och genomförande. Även inom målområdena 11 Hållbara städer och samhällen samt 12 Hållbar konsumtion och produktion är K2A långt framme. Förbättringspotential finns främst inom målområdena 6 Rent vatten och sanitet och 14 Hav och marina resurser.

Hållbarhetsbedömning – Hållbarhetssol



1) Hållbarhetsbedömningen har genomförts tillsammans med konsultbolaget Sweco, enligt Swecos metodik och visualiseras med Swecos Hållbarhetssol™.

Bedömningen är gjord efter en sexgradig skala:

- 2: måluppfyllnaden motverkas i stor utsträckning
- 1: måluppfyllnaden motverkas i viss utsträckning
- 0: målet är relevant men måluppfyllelsen påverkas inte
- 1: verksamheten bidrar till måluppfyllelsen i viss utsträckning
- 2: verksamheten bidrar till måluppfyllelsen i stor utsträckning
- 3: verksamheten bidrar till måluppfyllelsen i mycket stor utsträckning



K2A bygger en stor del av nyproduktionen med Boverkets investeringsstöd för hyresbostäder. I dessa projekt kan K2A därmed erbjuda lägenheter med lägre hyror än vad som annars varit möjligt. K2A har flera olika mobilitetslösningar som minskar behovet av att äga en egen bil, tex bilpool till självkostnadspris och cykelpool. Kollektivtrafiknära och/eller campusnära läge är ett av bolagets viktigaste urvalskriterier när de bygger och förvärvar nya bostäder.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1,5.



Målområdet har inte bedömts då det inte är relevant för K2A:s verksamhet. Målområdet markeras med grått i hållbarhetsolen.



En av de viktigaste anledningarna till valet av Svanen som miljömärkning för K2A:s egenproducerade bostäder beror på det stora fokuset på en giftfri boendemiljö. Med en hög ambitionsnivå för utemiljön skapar bolaget attraktiva och trygga bostadsgårdar där människor trivs och kan umgås. Elgrill, riklig och genomtänkt växtlighet, fina utemöbler och lättillgänglig cykelparkering är något som alltid finns vid K2A:s bostäder. En aktiv förvaltning med egna bovärdar bidrar till trygghet och välbefinnande.

Sex av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1,5



Målet med K2A:s studentbostäder är att de ska vara så bra att studenterna kan ägna sig åt studier och inte bostadsproblem. K2A:s studentbostäder ligger nära lärosätena och är utrustade med allt som behövs för en ung student. Större boenden har ett gemensamt kafé för umgänge eller grupparbete. Eftersom bolaget finns på många platser i landet kan studenterna internbyta till en annan ort, för en utbytetermin eller liknande. K2A:s studentbostadskö är öppen för alla som fyllt 17 år. K2A:s fabriker och byggarbetsplatser erbjuder lärlings- och praktikplatser för gymnasieelever i byggprogrammet och på huvudkontoret har bolaget praktikanter från olika förvaltningsutbildningar.

Fem av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1



På huvudkontoret är 36 procent kvinnor och 64 procent män, bolagets ledningsgrupp består av 33 procent kvinnor (38 procent branschsnittet). I K2A:s produktion är 14 procent kvinnor (1 procent branschsnittet).

K2A arbetar kontinuerligt med trygghet i bostäderna genom en aktiv förvaltning, genomtänkta utemiljöer, upplysta entréer, tvättmaskin i bostaden istället för tvättstuga, fönster mot gatan och gården och åtgärder som skapar gemenskap i husen. Om någon ser eller hälsar på sin granne i vardagen ökar sannolikheten att vuxna eller barn som far illa blir upptäckta.

Förbättringspotential finns när det gäller jämställdhet i ledande befattningar och i produktionen.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1



Gröna tak, växtbäddar, mycket genomsläppligt material på gårdarna, magasin och dammar som fördröjer och renar. Detta är exempel på åtgärder som fördröjer dagvatten och femtio- eller hundraårsregn. Ofta är K2A:s dagvattenlösningar än mer omfattande än vad kommunen kräver och mindre orenat dagvatten riskerar att hamna i vattendragen. I produktion finns ingen vattenkrävande verksamhet och inget orenat avloppsvatten. Snålspolande toaletter, kranar och duschar är standard i lägenheterna. Förbättringspotential finns i att minska vattenanvändningen hos de boende, framförallt hos studenterna.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 0,5



K2A tecknar endast elavtal med bra miljöval till fastigheterna och produktionsanläggningarna. Solcellsanläggningar byggs i all nyproduktion och batterier som lagrar solelen jämnar ut systemen så att det inte behöver köpas lika mycket el. K2A har bergvärme i de flesta projekt, som möjliggör att värma upp husen på ett hållbart sätt. Värmeåtervinning av frånluften minskar uppvärmningsbehovet. Elbils- och cykelpooler vid bostäderna minskar användningen av fossila bränslen. K2A:s nya tjänstebilar skall vara el- eller hybridbilar och företaget har en poolbil för att minska bilbehovet hos de anställda.

Två av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2,5



K2A:s industrialiserade byggprocess är innovativ och utgår ifrån en arkitektur som kommer inifrån bostaden, inte utifrån skalet. Bostädernas utformning är standardiserad och alla processer är anpassade till detta och blir då mer effektiva än i traditionellt byggande. Byggnadsdelar monteras för att kunna demonteras, och bolaget arbetar för att kunna återbruka byggmaterial.

I produktionen tillämpas stödanställningar som bidrar till att långtidsarbetslösa ska få möjlighet att etablera sig på arbetsmarknaden. Den industriella produktionsmetoden underlättar för lågutbildade och funktionshindrade att arbeta i produktionen. Alla leverantörer måste skriva under K2A:s uppförandekod.

Sex av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1,5



K2A verkar för inkluderande och hållbar industrialisering i en traditionell bransch som präglas av manuellt arbete på byggarbetsplatser. I den industrialiserade produktionen av volymelement har K2A flyttat en produktionsmetod som traditionellt inte varit industrialiserad, till att bli det. Därutöver strävar K2A mot mer cirkulära processer och att kunna återanvända komponenter. Det som monteras ska kunna demonteras. Svanenmärkingen garanterar bland annat att industriprocessen inte innehåller miljö- eller hälsoskadliga kemikalier. K2A har som mål att öka samarbetet med forskare vid högskolor och universitet.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1,5



Att bygga och förvalta gruppboende ingår i K2A:s affärsmodell och dessa ingår ofta i hus med ordinarie hyreslägenheter. K2A eftersträvar att blanda olika grupper och skapa heterogena bostadskvarter. Inkludering skapas även genom att information tillhandahålls på olika språk. K2A har även stort fokus på att skapa sociala mötesplatser i och runt bostadshusen. Innergårdar och bostäder är alltid tillgängliga för personer med funktionsnedsättningar.

I produktionen erbjuds långtidsarbetslösa arbeten. Det är accepterat i produktionen att vissa religioner kräver avbrott för bön.

Två av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2,5



Genom att bygga välplanerade och yteffektiva lägenheter i en rationell byggprocess kan K2A hålla nere hyrorna och erbjuda prisvärda nyproducerade bostäder för många grupper. Lägenheterna har hög standard med bland annat helkaklade badrum, stora kök samt tvätt- och diskmaskin i alla lägenheter. Tillgång till kollektivtrafik är viktigt. Därutöver erbjuder K2A elbilpool och under 2021 lanseras en lådcykelpool. Gröna och attraktiva innergårdar med möjligheter till gemenskap bidrar till ekologisk- och social hållbarhet.

Samtliga sju delmål har bedömts. Solstrålens längd: 2



K2A:s produktionsmetod leder till kortare och färre transporter samt mindre spill och avfall. Svanenmärkningen garanterar att användning av miljö- och hälsoskadliga material och kemikalier undviks i produktionen. K2A uppmantrar sina hyresgäster till att leva hållbart genom låg vattenförbrukning, källsortering, god ventilation, återbruk och återvinning. Bolaget samarbetar med Matsmart för att minska matsvinnet.

K2A certifierar alla egenproducerade byggnader enligt Svanen och förvärvade byggnader certifieras enligt Svanen eller likvärdigt. Befintliga ocertifierade fastigheter certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift.

Sju av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2



K2A vill minska sin klimatpåverkan i alla led med ambitionen att bli klimatneutral genom hela värdekedjan före år 2030. Det ska ske genom det som bolaget har rådighet över, inte genom kompensationsåtgärder. Under 2021 genomför K2A klimatriskinventeringar av samtliga byggnader och planerar därutöver för att genomföra klimatdeklarationer vid all nyproduktion.

Förbättringspotential finns i transporter inom produktion och de anställdas resor till jobbet, exempelvis gröna resplaner.

Samtliga tre delmål har bedömts. Solstrålens längd: 2,5



Produktionens bedöms ha ringa påverkan på havsmiljön, då Svanen ställer krav på användandet av kemikalier och innehållet i produkterna. Ambitiös dagvattenhantering minskar risken för att orenat dagvatten skall hamna i våra vattendrag. Inom fastighetsbeståndet minskar troligtvis biltrafikens påverkan på närområdet, och i förlängningen även föroreningar i vatten, genom ett lägre parkeringstal där det finns delningstjänster.

Två av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 0 (= relevant men ingen påverkan)



K2A använder endast inhemskt PEFC- eller FSC-märkt trä som bland annat innebär att varje avverkat träd ersätts med två plantor. Den industriella produktionsmetoden med färdiga volymelement leder till att mer av naturen kan bevaras nära husen då de färdiga lägenhetsvolymerna lyfts på plats med lyftkran. Exempelvis kan stora träd och bergknallar vara kvar, möjligheterna att bevara djurs och växters rörlighet blir därmed också större. Vid planering av utemiljön tas hänsyn till lokala förutsättningar och växter som kan stödja lokala ekosystemoch biologisk mångfald väljs. Exempel på åtgärder är fruktträd, dagvattendammar, blommande växter, gröna tak och fjärilsrestauranger och insekshotell.

Fem av nio delmål har bedömts. Solstrålens längd: 2,5



Blandade boenden, integrerade gruppbestäder, integrerade lägenheter för nyanlända, trygga utemiljöer, Boskolan, egna bovärdar, "broken windowsteorin" i förvaltningen, engagerad kundtjänst, fönster som blickar ut över gator och gårdar, belysta parkeringsplatser, upplysta entréer, inga gemensamma tvättstugor – allt detta är exempel från K2A:s åtgärder som syftar till att öka tryggheten och minska risken för våld i hemmet.

Alla leverantörer ska skriva på K2A:s uppförandekod. Det finns en förbättringspotential vad gäller uppföljning.

Fyra av 19 delmål har bedömts. Solstrålens längd: 1



K2A vill vara en inspiratör och kunskapsbärare inom hållbart byggande, hållbart boende och hållbara investeringar. K2A är därför med och driver frågor om gröna lån för hållbar utveckling och gröna aktier, tolkning av EU-taxonomin för fastighetsbranschen och utbildning av banker och investerare. K2A är bland annat medlem i BeBo, ett nätverk för energieffektiva flerbostadshus och i Studentbostadsföretagen. K2A kommer under 2021 koppla sina klimatmål till Science Based Targets; en metod för att fastställa vetenskapligt förankrade utsläppsmål som är i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål.

Fyra av 19 delmål har bedömts. Solstrålens längd: 3 (störst bidrag till måluppfyllelsen)

EU-taxonomin

K2A har sedan verksamheten startade haft miljörelaterade hållbarhetsfrågor högt på agendan och arbetar aktivt för att bidra till en koldioxidneutral och miljömässigt hållbar framtid i enlighet med Parisavtalet. Som en del av strävan att transparent visa vad verksamheten har för miljöpåverkan har K2A genomfört en övergripande bedömning av hur bolagets ekonomiska aktiviteter kan komma att klassas enligt den nya EU-taxonomin.

En hållbar planet

K2A strävar efter transparens och redogör för första gången för hur bolagets ekonomiska aktiviteter klassas enligt den nya EU-taxonomin. Som ett av K2A:s strategiska målområden finns en särskild satsning på målområdet Hållbar planet. Baserat på miljöfaktorer definierade inom de 9 planetära gränserna, FN:s 17 globala mål och Parisavtalet har vi ett flertal mål som vi arbetar efter i strävan efter att skapa förutsättningar för hållbara ekosystem och livsmiljöer för människor och djur, nu och i framtiden.

K2A har under hösten följt arbetet med utvecklingen av EU-taxonomin samt deltagit i Fastighetsägarnas task-force som arbetar med att tydliggöra EU-taxonomi-kriterierna för fastighetsbranschen. K2A var ett av bolagen som bidrog till samt undertecknade Fastighetsägarnas svar på EU:s remissförslag, den så kallade Delegated Act.

EU-taxonomin – bedömning

K2A har för 2020 gjort en övergripande bedömning av bolagets aktiviteter som skulle kunna vara i linje med EU-taxonomin, baserat på de hittills publicerade utkast och rapporter som EU-kommissionen lanserat. Då EU-taxonomin inte har fastslagits än förs här ett resonemang utifrån givna antaganden.

Den övergripande bedömningen och resonemanget utgår från rekommendationer i EU-kommissionens TEG rapport*. Bedömningarna har baserats på de kriterier, gränsvärden och Do No Significant Harm-kriterier (DNSH) som framgår i den så kallade Delegated act, utgiven 2020-11-20. Observera att Delegated act är ett utkast som är på remiss och den slutgiltiga versionen med definitioner av gränsvärden och kriterier i EU-taxonomin kan komma att skilja sig från denna.

Aktiviteter och antaganden

Följande ekonomiska aktiviteter bedöms vara relevanta för K2A:

- 7.1 Nyproduktion (NACE-kod F41.1 och F41.2 samt F43).
- 7.2 Ombyggnation och renovering (NACE-kod F41 och F43).
- 7.3 Installation av, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning (NACE-kod F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27 eller C28).
- 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (NACE-kod enligt 7.3).

- 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och apparater för mätning, reglering och kontroll av energiprestanda i byggnader (NACE-kod enligt 7.3).
- 7.6 Installation, underhåll och reparation av förnybar energiteknik (NACE-kod enligt 7.3).
- 7.7 Förvärv eller förvaldade fastigheter (NACE-kod L68).

Om EU-taxonomin

Som en del av Parisavtalet och den Gröna Given har EU-kommissionen tagit fram ett verktyg, EU-taxonomin, som ska göra det enkelt att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar. Syftet är att underlätta omlokalisering av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C.

EU-taxonomin omfattar 6 målområden:

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Övergång till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

I dagsläget har endast kriterier och gränsvärden tagits fram för de två första målområdena. Under 2021 kommer mål för resterande fyra målområden definieras. För att klassificeras som miljömässigt hållbar ska en verksamhet bidra till minst ett av målen samtidigt som den inte väsentligt ska skada något av de andra målen.

* Källa: <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/finansmarknad/taxonomi-ska-gora-det-enklare-att-identifiera-och-jamfora-miljomassigt-hallbara-investeringar/>

De aktiviteter som uppfyller EU-taxonomin gränsvärden, DNSH-kriterier, EU reglering och minimum safeguards* bedöms vara i linje med EU-taxonomin. Nedan redogörs för de antaganden K2A gjort:

Omsättning, Capex och Opex

K2A har antagit att samtliga hyresintäkter, investerings- och driftskostnader förknippande med en viss ekonomisk aktivitet har samma klassning som den ekonomiska aktiviteten. Om t.ex. en fastighet klassas som grön enligt EU-taxonomin, kommer även alla hyresintäkter, Capex och Opex att klassas som gröna.

Andel gröna aktiviteter

Mål 1 – Begränsning av klimatförändringar

Kommentar: Inom delmålområde 7.7 Förvärv eller förvaltade fastigheter har K2A i nuläget endast 2 procent av byggnaderna som uppfyller energiklass A, vilket kommer medföra att maximalt 2 procent av de ekonomiska aktiviteterna är gröna enligt EU taxonomin.

Mål 2 – Anpassning till klimatförändringar

Kommentar: Kopplat till samtliga delmålområdets Technical Screening Criteria gäller att implementering av fysiska och icke-fysiska lösningar som reducerar de viktigaste fysiska klimatriskerna ska ha genomförts. K2A har ett antal fastigheter där klimatriskinventeringarna visat att åtgärder krävs. I nuläget bedöms dock cirka 50 procent av de ekonomiska aktiviteterna för mål 2 vara i linje med EU-taxonomin.

Potentiellt gröna aktiviteter

K2A redovisar ett antal aktiviteter som förväntas vara i linje med EU-taxonomin men som inte kan dokumenteras i sin helhet (t.ex. en byggnad som inte är färdigställd) alternativt aktiviteter som idag inte uppfyller de preliminära kriterierna. K2A har identifierat ett antal aktiviteter som idag inte är i linje med EU-taxonomin men där det finns potential inom kort. För potentiellt gröna aktiviteter har K2A satt en tidshorisont på fem år, men aktiviteterna kan komma att vara i linje med taxonomin innan dess.

Mål 2 – Samtliga relevanta delmålområden

7.1 – 7.7

Kommentar: Samtliga delmålområden 7.1-7.7 har ett Technical Screening Criteria som avser implementering av fysiska och icke-fysiska lösningar som reducerar de viktigaste fysiska klimatriskerna. K2A kommer implementera åtgärdsförslag enligt klimatriskinventeringarna i underhållsplaner och genomföra åtgärder löpande under kommande år, samt genomföra klimatrisk-inventeringar av nyproducerade och förvärvade fastigheter. Bolaget gör bedömningen att majoriteten av de ekonomiska aktiviteterna kommer vara i linje med mål 2, anpassning till klimatförändringar, inom de kommande 3-4 åren.

7.2 Ombyggnation och renovering

Kommentar: K2A har i nuläget inte applicerat ISO 20887-standarderna eller andra standarder för bedömning av byggnaders demonterbarhet eller anpassningsförmåga. Standarden lanserades under 2020 och K2A kommer att studera om, samt i vilken omfattning den bedöms vara relevant för en ekonomisk aktivitet. Ovanstående gäller både mål 1 och 2 i EU taxonomin.

7.7 Förvärv eller förvaltade fastigheter

Kommentar: Energieffektiviseringsåtgärder genomförs löpande och K2A gör bedömningen att de byggnader som idag har energiklass B kan energieffektiviseras till motsvarande energiklass A, vilket motsvarar 12 byggnader av totalt 95 byggnader i förvaltning.

K2A ser löpande över energi- och klimatkrav för nyproduktion. Detta kommer medföra att de aktiviteter som relaterar till nyproduktion i egen regi kommer ha en större andel EU taxonomi-gröna aktiviteter.

Ovanstående gäller mål 1 – Begränsning av klimatförändringar. Motsvarande kriterie förekommer ej för mål 2 – Anpassning till klimatförändringar.

* Källa: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy_en.pdf



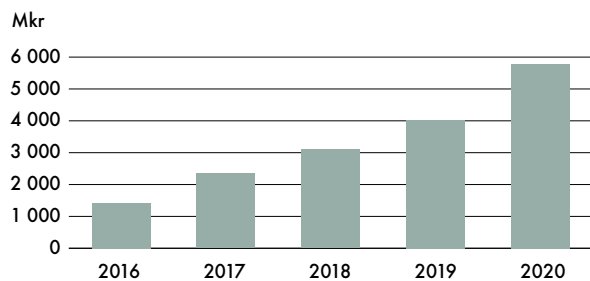
Fastighets- och projektportfölj med potential

Bostäder och samhällsfastigheter på utvalda orter

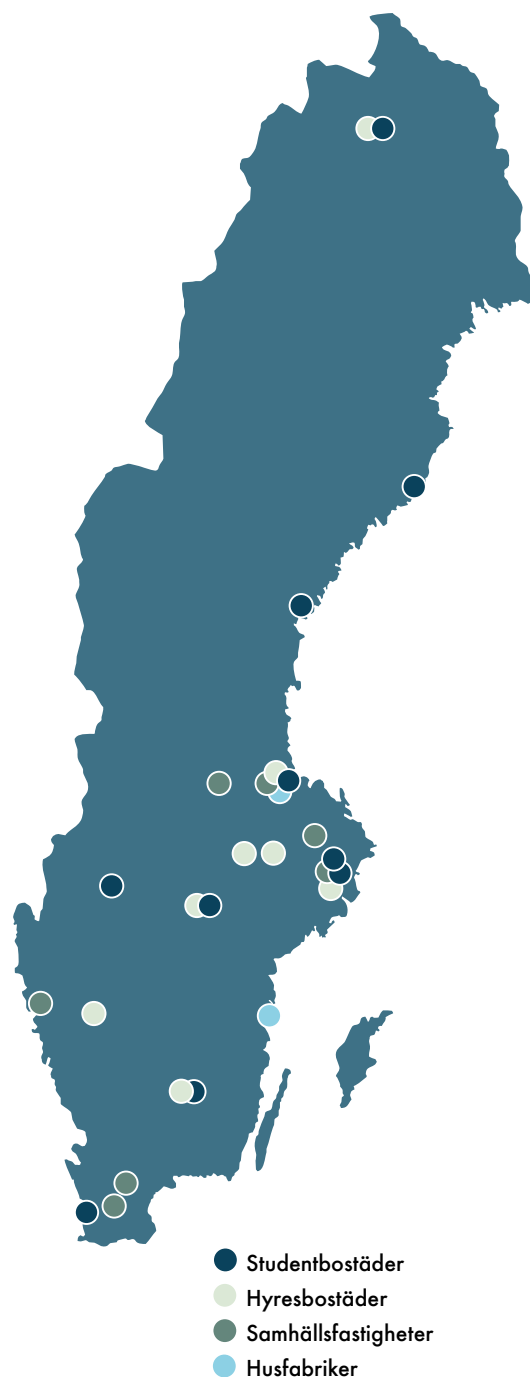
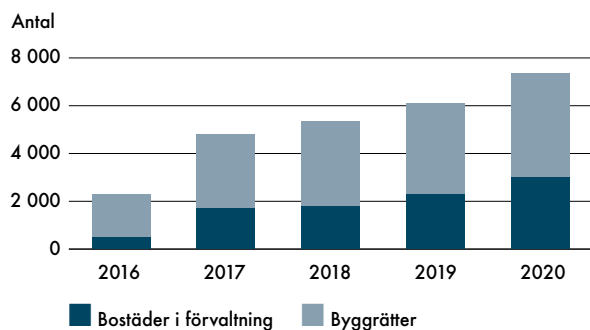
K2A:s verksamhet med förvaltningsfastigheter och projekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Förvaltningsobjekten med totalt 2 981 bostäder omfattade vid årets slut en uthyrbar yta om 111 310 kvm, varav 100 402 kvm utgjorde bostäder. Härutöver förfogar K2A över en byggrättsportfölj som möjliggör utveckling av 4 353 bostäder, motsvarande 166 935 kvm uthyrbar yta, samt samhällsfastigheter med en uthyrbar yta om 27 424 kvm.

K2A utvecklar och erbjuder främst två bostadskategorier – yteffektiva hyresbostäder och studentbostäder. Bolagets hyres- och studentbostäder utvecklas i samverkan med berörda kommuner på efterfrågade lägen med bra kommunikationer samt närhet till service och högskole- och universitetsområden. K2A har som mål att utveckla ett tillräckligt stort fastighetsbestånd per ort för att uppnå en effektiv förvaltning med egen personal.

Fastighetsvärde



Antal bostäder



Långsiktigt ägande förutsätter hög kvalitet och hållbarhet

K2A utvecklar fastigheter med fokus på långsiktigt ägande och förvaltning i egen regi, vilket ställer höga krav på kvalitet och hållbarhet. Kraven på kvalitet omfattar alltifrån det geografiska läget till byggmetod och materialval. De utvecklade fastigheterna ska dels vara attraktiva för hyresgästerna, dels effektiva att förvalta. Bolaget utvecklar en betydande del av bostadsprojekten i egen regi i två egna produktionsanläggningar där bostäderna prefabriceras med stomme av trä.

Tillväxt genom fastighetsutveckling

K2A har expanderat kontinuerligt sedan bolaget grundades 2013 och fastighetsutveckling genom projekt är centralt för att uppnå tillväxtnålet om 10 000 bostäder i förvaltning eller ett fastighetsvärde om 20 Mdkr senast vid utgången år 2025. Expansionen uppnås genom att i projekt utveckla fastigheter till förvaltningsobjekt samt komplettera med förvärv.

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

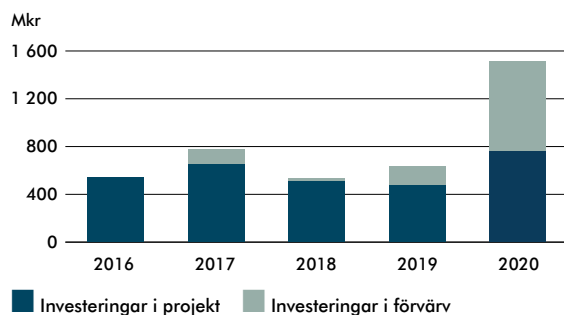
Kompletterande förvärv

K2A:s expansion genom fastighetsutveckling kompletteras med förvärv av fastigheter. Förvärven består både av färdigutvecklade förvaltningsobjekt och projekt som är under uppförande där säljaren ansvarar för utveckling och färdigställande. Motiv till att förvärva förvaltningsobjekt är att komplettera fastighetsportföljen för att snabbare uppnå en effektiv förvaltningsvolym på den aktuella orten. Under året har K2A förvärvat fastigheter med färdigställda bostäder, samhällsfastigheter eller projektfastigheter med bostadsbyggrätter motsvarande ett fastighetsvärde om 759,8 Mkr.

Investeringar

Större delen av projektstarterna under 2019 skedde under den senare delen av året och investeringarna kom därmed med en färförskjutning in i 2020. Detta, i kombination med en stark tillväxt genom förvärv under året, har inneburit en hög investeringstakt. K2A:s investeringar under året uppgick till 1 517,1 Mkr i fastigheter, varav 759,8 Mkr avser förvärv och 757,3 Mkr avser projektutveckling.

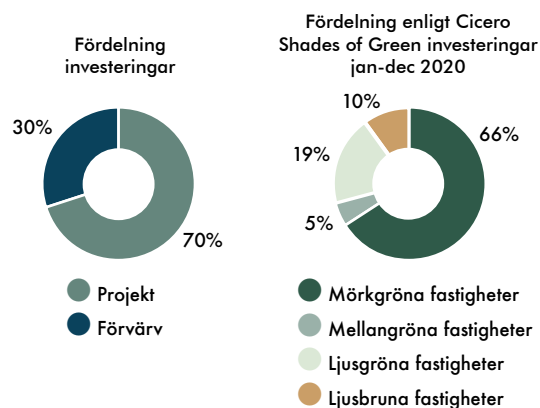
Investeringar i egen projektutveckling samt förvärv



Investeringarnas klimatpåverkan

I diagrammen redovisas K2A:s investeringar utifrån klimatpåverkan. Klassificeringen, som baseras på K2A:s gröna ramverk och som harmoniserar med Ciceros certifieringssystem, syftar till att ge investerare en transparent redovisning av intäktsströmmar och investeringar och hur väl verksamheten anpassats för en minskad klimatpåverkan.

Investeringar 2020



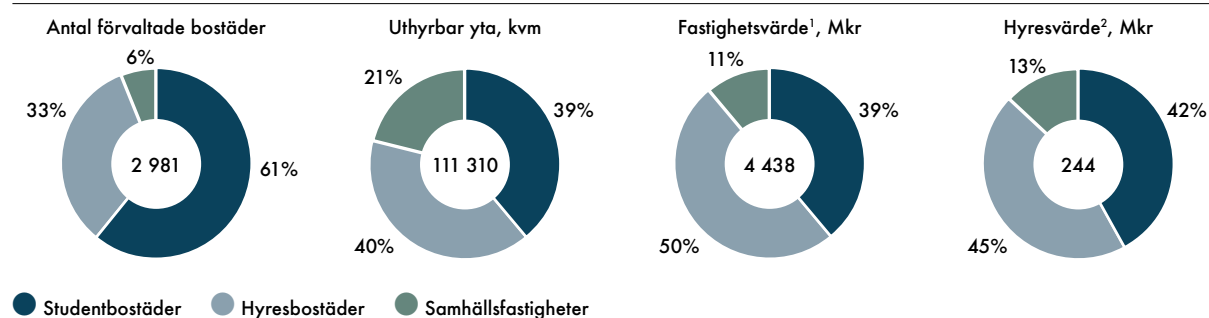
Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt i sammandrag 31 december 2020

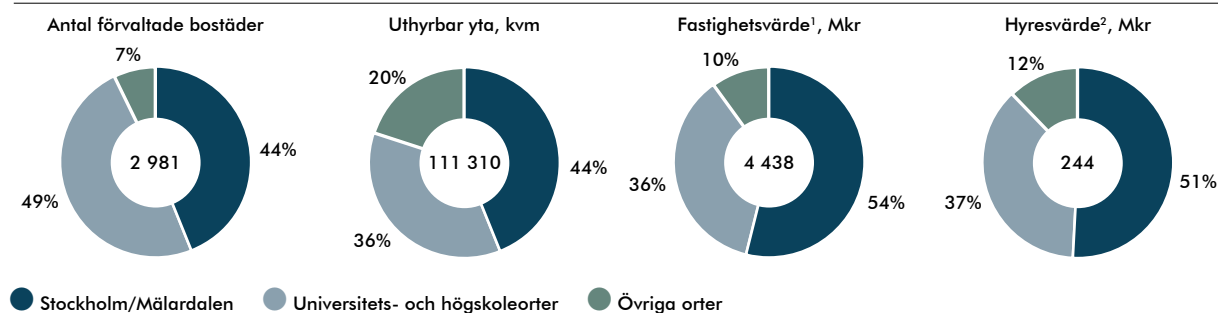
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighets- kostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hysesbostäder	993	44 197	632	2 230	49 739	109	2 433	21	463	87	1 934
Studentbostäder	1 808	40 733	2 698	1 708	39 327	102	2 340	23	533	76	1 740
Samhällsfastigheter	180	15 472	7 578	500	21 683	33	1 440	5	219	28	1 222
Summa/genomsnitt	2 981	100 402	10 908	4 438	39 866	244	2 191	49	440	190	1 711

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighets- kostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 314	48 704	632	2 385	48 377	125	2 528	25	505	98	1 982
Universitets- och högskoleorter	1 451	37 920	2 126	1 624	40 541	89	2 234	19	463	69	1 711
Övriga orter	216	13 778	8 150	429	19 578	30	1 357	5	250	24	1 100
Summa/genomsnitt	2 981	100 402	10 908	4 438	39 866	244	2 191	49	440	190	1 711

Förvaltningsobjekt per kategori



Förvaltningsobjekt per geografi



1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 5 783 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 14 förklaras i all väsentlighet av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomrätter samt hyreskontrakt som per balansdagen sammanlagt uppgick till 39 Mkr.

2) Avser årstakt

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

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Status	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostäder, st	Hyresvärde, Mkr
Rymdcampus Kiruna 1:304–309	Kiruna	Sa	●	2000	8 038	–	12,1
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2017	4 754	200	10,3
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2015	2 024	95	5,1
LSS Uppsala ²	Uppsala	Sa	●	2014	840	10	2,7
LSS Partille ²	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,6
LSS Hässleholm ²	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003	5 397	44	3,1
Vega Park, etapp 1 ³	Haninge	H	●	2016	5 753	123	14,6
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 141	277	16,0
Oreganon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 635	306	18,1
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 646	72	4,5
Kopiepenan 1	Stockholm	St, Sa	●	2017	1 610	60	5,0
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968	5 909	306	13,9
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 912	88	8,9
Vega Park, etapp 2 ³	Haninge	H	●	2018	7 923	185	21,3
Gånsta 2:106	Enköping	H	●	2019	4 560	80	10,2
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2019	5 076	114	13,6
Parasollet 1	Lund	St	●	2019	2 564	120	6,6
Helgonagården 5:12	Lund	St	●	2010/2017/2020	1 136	40	2,8
LSS Gävle ²	Gävle	Sa	●	2014	448	6	1,3
LSS Eslöv ²	Eslöv	Sa	●	1915 till 2010	1 480	13	2,3
Vega Park, etapp 3 ³	Haninge	H	●	2020	5 883	154	16,6
Galgvreten 3:7, 3:8	Enköping	H	●	2016	4 066	140	9,8
Vårdfastigheter Skåne ²	Malmö, Sjöbo, Burlöv	Sa	●	1980/1987/1999	3 955	71	3,5
Grönborg 6	Sundsvall	St	●	1998/2009	2 719	80	4,2
Slottsstaden 4	Växjö	St	●	2005	3 794	113	5,7
Kungsbäck 2:26, etapp 1	Gävle	St	●	2020	4 499	139	9,5
Ekologen 1	Växjö	H	●	2018	5 332	75	9,9
Bredsand 1:353	Enköping	H	●	2020	2 324	34	4,1
LSS Strängnäs ²	Strängnäs	Sa	●	2018/2019	1 365	18	3,7
LSS Heby ²	Heby	Sa	●	2019	462	6	1,4
LSS Katrineholm ²	Katrineholm	Sa	●	2020	493	6	1,5
Summa					111 310	2 981	243,9
Förvärvade ej tillträdade fastigheter⁴	Kommun	Kategori¹	Status	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostäder, st	Hyresvärde, Mkr
Kronokassören 3 (tillträde 11 jan 2021)	Karlstad	St	●	2017	2 635	122	6,7
Summa					2 635	122	6,7
Totalt					113 945	3 103	250,6

● Förvaltning

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

2) LSS Uppsala avser fastigheterna Uppsala Vaksala-Lunda 28:2 och Vaksala-Lunda 29:1. LSS Partille avser fastigheten Partille Ugglum 14:217. LSS Hässleholm avser fastigheterna Hässleholm Hantverkaren 5, Möbelfabriken 8, Mästaren 1 och Mästaren 6. LSS Gävle avser fastigheten Gävle Andersberg 17:42. LSS Eslöv avser fastigheten Eslöv Kärrstorp 2:17. Vårdfastigheter Skåne avser fastigheterna: Malmö Spaden 10 (375 kvm), Sjöbo Hemmestorp 1:15 (3 105 kvm) och Burlöv Arlov 20:29 (475 kvm). LSS Strängnäs avser fastigheterna Strängnäs Norra Skogen 1:12, Laven 20 och Engel 2. LSS Heby avser fastigheten Heby Lilla Ramsjö 1:12. LSS Katrineholm avser fastigheten Katrineholm Ratten 2.

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

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

Kontroll och kvalitet med egen produktion

Industriellt byggande med trästommar

K2A utvecklar en betydande del av bostadsprojekten i egen regi. Dotterbolaget Grännäs Trähus, som normalt ansvarar för hela projektet förutom mark- och grundläggning, driver två produktionsanläggningar, i Valdemarsvik och i Gävle. I produktionsanläggningarna tillverkas bostäderna i form av prefabricerade volymer med stomme i trä. K2A:s byggmetod baseras på industriell tillverkning vilket innebär att så mycket som möjligt i bostäderna tillverkas på löpande band inomhus i de två fabrikena. De prefabricerade volymerna transporteras till byggplatsen där de monterats till en huskropp. Huskroppen förses därefter med fasad och tak, vilket byggs på plats. K2A:s produktionsprocess med industriellt byggda lägenheter skapar en tryggare och bättre arbetsmiljö i byggnadsfasen i jämförelse med platsbyggda hus.

Effektiv produktion med baslägenheter

K2A utgår i normalfallet från fyra yteffektiva baslägenhetstyper i form av: studentlägenhet om 21 kvm, ettrumslägenhet om 25 kvm, tvårumslägenhet om 43 kvm och trerumslägenhet om 55 kvm. Genom att endast utgå ifrån kombinationer av baslägenheterna kan projekten standardiseras interiört men ändå upplevas som unika exteriört genom flexibilitet kring val av fasadmaterial och takprofil. Genom att standardisera och upprepa en stor del av produktionsprocessen kan kunskap och erfarenhet återvinnas i nästkommande projekt.

Hållbara bostäder

K2A tillverkar bostäder med trästomme vilket innebär stora miljövinster jämfört med byggmaterial som exempelvis betong. Bostäderna är hållbart producerade med klimatvänliga energilösningar för att uppnå låg energiförbrukning i förvaltningen. Bostäderna är alltid miljöcertifierade med Svanen, eller motsvarande certifiering. K2A är det gröna fastighetsbolaget.

1. Industriell tillverkning



K2A producerar vanligtvis bostäder i en industriell process där bostäderna prefabriceras i K2A:s två husfabriker. Varje bostad utgörs av en till tre volymer som är kompletta, inklusive vitvaror och inredning, när de lämnar fabrikena.

2. Transport och montering



De prefabricerade bostadsvolymererna transporteras till byggarbetsplatsen med upp till tre volymer per lastbil med släp. Volymerna lyfts på plats på den färdiga grunden och likt legoklossar utgör de tillsammans byggnadens stomme. Därefter kompletteras byggnaden med tak och fasader.

3. Uthyrning och inflytt



Cirka 6 månader innan inflytt påbörjas marknadsföring av bostäderna på den lokala marknaden. Blivande hyresgäster ingår hyresavtal genom elektronisk signering och några veckor innan inflytt får hyresgästen sin elektroniska nyckel.

4. Färdigställande och byggarbetsplats



Efter att volymerna monterats påbörjas färdigställandet på byggplats. Tekniska installationer, trapphus, korridorer, ytskikt i allmänna utrymmen samt utemiljöer färdigställs. I själva bostäderna sker i stort sett inga arbeten på byggplats utöver att koppla in vatten och el till fördragna installationer.

5. Förvaltning och långsiktigt ägande



Vid färdigställandet överlämnas ansvaret för byggnaden till K2A:s förvaltningsorganisation som hanterar hyresgäster och drifts-avtal. Evigt ägande förutsätter långsiktiga val gällande underhåll och materialval för att säkerställa hållbarhet och hög standard. K2A anser att förvaltning med egen personal är bästa sättet att uppnå en effektiv förvaltning och förbättrar kundrelationen.

6. Hållbart boende



K2A tillverkar bostäder med trästomme vilket innebär stora miljövinster jämfört med byggmaterial som exempelvis betong. Bostäderna är hållbart producerade med klimatvänliga energilösningar för att uppnå låg energiförbrukning i förvaltningen. Bostäderna är alltid miljöcertifierade med Svanen, eller motsvarande certifiering. K2A är det gröna fastighetsbolaget.



Välplanerad studentlägenhet med hög standard



Slakthusområdet, Stockholm

Pågående projekt

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

Pågående projekt delas in i:

Produktion – Projekt där byggstart har skett.

Projekt – Projekt som inte byggstartats.

Pågående projekt i produktion

Totalt hade K2A 1 361 bostäder i produktion per 31 december 2020, vilket motsvarar 31 procent av hela fastighets- och projektportföljen som uppgick till totalt 4 353 bostäder. Detta är det största antal bostäder i produktion som K2A haft hittills. Under 2020 hade K2A ett jämnt flöde av påbörjade projekt och totalt 828 bostäder byggstartades, väl över K2A:s mål om minst 500 byggstartade bostäder. Ett skäl till detta är att ett antal projekt med bedömd byggstart under 2021 kunde byggstartas redan under fjärde kvartalet 2020. Av 2020 års 828 byggstartade bostäder utvecklas 463 bostäder, motsvarande 56 procent, av K2A:s dotterbolag Grännäs Trähus medan 161 bostäder, motsvarande 19 procent, utvecklas av tredje part. Resterande

204 byggstartade bostäder, motsvarande 25 procent, är projekt som K2A förvärvat av bostadsutvecklare och där säljaren ansvarar för utveckling, finansiering och färdigställande (så kallade forward comittment). Oavsett om K2A utvecklar fastigheten i egen regi eller med stöd av tredje part ställs höga krav på standard, långsiktighet och hållbarhet.

Färdigställande av pågående projekt i produktion

Under 2020 färdigställdes den första etappen av Gävle Kungsbäck och inflyttning av 139 nyproducerade studentbostäder skedde under augusti 2020. Dessutom färdigställdes första delen av ombyggnationen av Bottenhavet där totalt 306 befintliga studentkorridorsrum ställs om till kompletta studentlägenheter. En anledning till att inte fler projekt färdigställdes under 2020 är att en stor del av 2019 års byggstarter kom i gång sent på året, vilket innebär en fasförskjutning av investeringar till 2020 och 2021. Tidpunkt för produktionsstarter påverkas av detaljplane- och bygglovsprocesser vilket bidrar till att exakt tidpunkt för byggstart till viss del ligger utanför K2A:s kontroll. K2A:s produktionsmetod som baseras på prefabricerade volymer innebär dock relativt snabba och förutsebara produktionsstider efter det att ett projekt väl byggstartats.

Pågående projekt i produktion – planerat färdigställande

Pågående projekt	Kommun	Antal lägenheter	Hyresvärde Mkr	2020				2021				2022			
				Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Kungsbäck, etapp 1	Gävle	95	5,1	■	■										
Bottenhavet, ombg.	Örebro	46	2,7	■	■										
Bottenhavet, nybg.	Örebro	46	2,5												
Kungsbäck, etapp 2	Gävle	107	8,4	■	■										
Godisfabriken	Gävle	129	9,7	■	■										
Barkarbystaden	Järfälla	205	18,7	■	■										
LSS Ronneby	Ronneby	6	1,4	■	■										
Soluppgången	Växjö	60	8,6	■	■										
Biologen	Växjö	70	6,7	■	■										
Kungsbäck, etapp 3	Gävle	126	7,4	■	■										
Skärvet	Växjö	56	7,3												
Boken	Oxelösund	6	1,4												
LSS Motala	Motala	6	1,4												
Förrådet	Sundsvall	237	15,1												
Startbanan	Örebro	115	7,0												
Harklövern	Karlstad	46	2,6												
Hortonomen	Växjö	100	6,6												

■ Pågående projekt ■ Planerat färdigställande

Total projektportfölj

Utöver projekten i produktion förfogar K2A över byggrätter som möjliggör utveckling av ytterligare 2 992 bostäder och samhällsfastigheter. Dessa pågående projekt befinner sig i olika faser, från detaljplaneprocesser till projektplanering inför byggstart. Tillsammans med projekten i produktion utgör dessa projekt K2A:s totala projektportfölj.

Den totala projektportföljen omfattar därmed totalt 4 353 bostäder med en uthyrbar yta om cirka 165 000 kvm, samt lokaler med cirka 29 000 kvm uthyrbar yta. K2A bedömer att de totala investeringarna uppgår till 7 700 Mkr för att färdigställa den befintliga projektportföljen som därefter bedöms ha ett hyresvärde om cirka 452 Mkr.

K2A adderade under året cirka 1 000 byggrätter genom förvärv och nya markanvisningar och bolagets avsikt är en fortsatt tillväxt i projektportföljen.

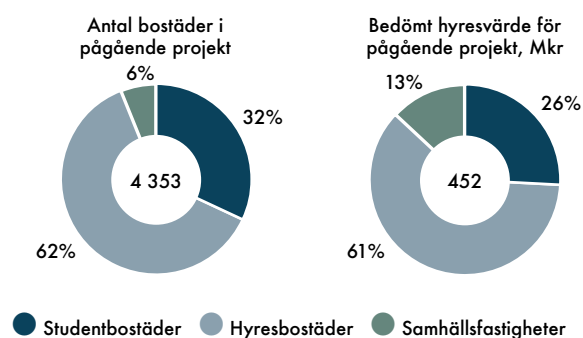
Pågående projekt

Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	2 724	118 195	5 985	277	2 228	4 725	415	552
Studentbostäder	1 381	37 305	5 450	116	2 724	1 847	514	729
Samhällsfastigheter	248	9 965	17 459	59	2 139	1 130	3	12
Summa/genomsnitt	4 353	165 465	28 894	452	2 324	7 701	931	1 294

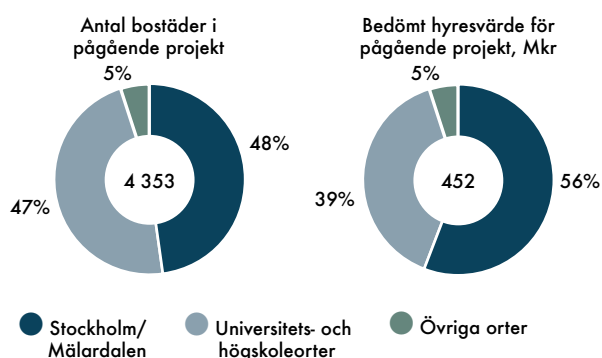
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	2 093	81 167	20 914	254	2 493	4 109	360	659
Universitets- och högskoleorter	2 062	77 976	4 845	176	2 127	3 211	558	610
Övriga orter	198	6 322	3 135	21	2 234	382	13	25
Summa/genomsnitt	4 353	165 465	28 894	452	2 324	7 701	931	1 294

1) Verkligt värde avser segmentet pågående projekt. Skillnaden mellan angivet värde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet pågående projekt i not 14 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomrätter som per balansdagen uppgick till 12,5 Mkr.

Pågående projekt per kategori



Pågående projekt uppdelat geografiskt



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

Pågående projekt

Pågående projekt	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads-lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr
Bottenhavet 21 (ombyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2021	1 330	46	2,7
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2022	980	46	2,5
Kungsbäck 2:27, 2:28 (etapp 2)	Gävle	H	● 6	Kv 3, 2019	Kv 2, 2021	4 440	107	8,4
Brynäs 19:18 (Godisfabriken)	Gävle	H	● 6	Kv 4, 2019	Kv 3, 2021	4 735	129	9,7
Barkarby 2:60, lott A (Barkarbystaden)	Järfälla	St	● 6	Kv 4, 2019	Kv 1, 2022	6 066	205	18,7
Ronneby Svenstorp 20:5 (LSS Ronneby)	Ronneby	Sa	● 6	Kv 1, 2020	Kv 3, 2021	505	6	1,4
Soluppgången 1	Växjö	H, Sa	● 6	Kv 1, 2020	Kv 1, 2022	4 800	60	8,6
Biologen 1	Växjö	H	● 6	Kv 1, 2020	Kv 2, 2022	4 124	70	6,7
Kungsbäck 2:29 (etapp 3)	Gävle	St	● 6	Kv 2, 2020	Kv 4, 2021	2 786	126	7,4
Skärvet 11	Växjö	H	● 6	Kv 3, 2020	Kv 2, 2022	3 650	56	7,3
Boken 6	Oxelösund	Sa	● 6	Kv 3, 2020	Kv 2, 2021	440	6	1,4
Motala Lilla Berg 1:4 och 1:5	Motala	Sa	● 6	Kv 3, 2020	Kv 4, 2021	505	6	1,4
Förrådet 4	Sundsvall	St	● 6	Kv 3, 2020	Kv 1, 2022	5 335	237	15,1
Startbanan 3 (f.d. Nikolai 3:63)	Örebro	H	● 6	Kv 3, 2020	Kv 4, 2021	3 126	115	7,0
Harklövern 1 (f.d. Sommarro 1:3)	Karlstad	St	● 6	Kv 3, 2020	Kv 3, 2021	1 058	46	2,6
Hortonomen 1	Växjö	St	● 6	Kv 4, 2020	Kv 2, 2022	2 573	100	6,6
Näcken 1	Lund	H	● 6	Kv 1, 2021	Kv 3, 2022	3 497	98	
Arenastaden Växjö ²	Växjö	H	● 6	Kv 1, 2021	Kv 1, 2023	6 863	185	
Intervallet 7-9	Linköping	St	● 6	Kv 2, 2021	Kv 3, 2022	3 193	111	
Sala backe 50:1, 50:2	Uppsala	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 2, 2023	11 350	216	
Kornknarren 2	Västerås	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 4, 2022	2 500	61	
Brohuvudet 13-16 (f.d. Åkroken 1)	Sundsvall	St	● 6	2022	2024	2 315	100	
Harklövern 1 (f.d. Sommarro 1:3)	Karlstad	Sa	● 6	2022	2024	4 824	100	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 1)	Haninge	H	● 4	2022	2024	8 750	175	
Torpa-Sjöbo 2:1 (etapp 1)	Borås	H	● 3	2022	2025	9 275	264	
Bredsand 1:2B ²	Enköping	Sa	● 6	2022	2023	1 350	–	
Slakthusområdet ²	Stockholm	St	● 5	2023	2025	6 784	176	
Slakthusområdet ²	Stockholm	Sa	● 5	2023	2025	1 250	–	
Torpa-Sjöbo 2:1 (etapp 2, förskola)	Borås	Sa	● 3	2023	2024	700	–	
Stora Sköndal	Stockholm	H	● 1	2023	2025	7 900	248	
Ekersvägen ²	Örebro	H	● 1	2023	2025	10 500	200	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 2)	Haninge	H	● 4	2023	2025	8 750	175	
Jakobsbergplatsen ²	Västerås	St, Sa	● 1	2023	2025	1 900	36	
Juliana 8	Västerås	St	● 1	2023	2025	975	45	
Torpa-Sjöbo 2:1 (etapp 3)	Borås	Sa	● 3	2024	2026	3 825	60	
Isaberg 1	Stockholm	H	● 1	2024	2026	3 400	95	
Skutkrossen 16	Stockholm	H	● 1	2026	2028	3 000	70	
Summa						149 354	3 776	107,5
Samägda projekt								
Falun 9:223	Falun	Sa	● 3	2021	2022	2 125	34	
Ångpannan 123	Västerås	Sa	● 4	2022	2024	10 000	–	
Flogsta 22:33	Uppsala	St	● 3	2022	2024	9 360	143	
Viby 19:34	Upplands-Bro	H	● 4	2022	2029	23 520	400	
Summa						45 005	577	
Totalt per balansdagen						194 359	4 353	107,5
Projekt som tillkommit efter balansdagen⁵								
Bjurhovda ²	Västerås	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 4, 2022	8 000	180	
Summa						8 000	180	
Totalt inklusive projekt som tillkommit efter balansdagen						202 359	4 533	107,5

● Produktion: byggstartade nybyggnadsprojekt

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

Siffran intill statusmarkör visar vilken fas detaljplanen befinner sig för respektive projekt. Beroende på vilken fas respektive detaljplan befinner sig i så beaktar K2A en andel av byggrätternas bedömda verkliga värde.

1 = Planbesked (25%)

2 = Start-PM (50%)

3 = Planprogram (50%)

4 = Plansamråd (75%)

5 = Utställning (75%)

6 = Detaljplan fastställd (100%)

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

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

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

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

5) Projekt som tillkommit efter balansdagen inkluderas ej i resultat- och balansräkning. Uppgifter om projekten finns endast återgivna i tabellen ovan som tilläggsinformation.

Total fastighets- och projektportfölj

K2A har aldrig haft ett så stort antal bostäder i produktion som vid utgången av 2020. Som ett resultat av färdigställandet av de pågående projekten kommer antalet bostäder under förvaltning öka kraftigt under de närmaste åren. Därtill avser bolaget fortsätta genomföra förvärv vilket kommer addera ytterligare fastigheter och bostäder till förvaltningsportföljen.

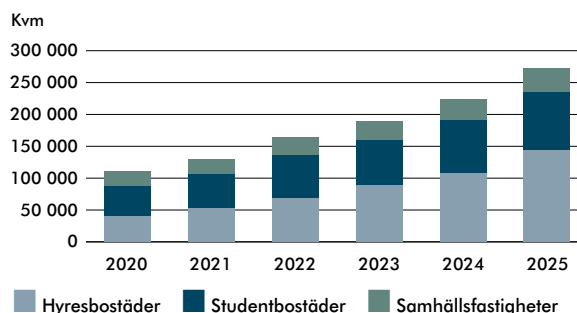
Bedömd utveckling av fastighets- och projektportföljen

K2A:s befintliga pågående projekt är planerade att färdigställas under perioden fram till och med år 2025, med undantag för två projekt som utvecklas successivt fram till 2028 respektive 2029. Baserat på de antaganden om tidplan, ytor och antal bostäder som framgår av tabellen på sid 50 kommer K2A:s förvaltningsbestånd växa från 2 981 bostäder till närmare 6 700 bostäder år 2025. K2A:s tillväxtmål är dock att vid utgången av 2025 förvalta 10 000 bostäder eller ha ett fastighetsvärde om 20 000 Mkr. Det innebär att det saknades byggrätter för att utveckla 3 300 bostäder i K2A:s projektportfölj vid utgången av 2020. Då det återstår fem år till utgången av 2025 innebär gapet på 3 300 bostäder att K2A, utöver att färdigställa de pågående projekten, behöver addera 660 bostäder, i genomsnitt, per år fram till och med år 2025. K2A adderar kontinuerligt byggrätter till projektportföljen och under 2020 ökades projektportföljen med byggrätter för att utveckla cirka 1 000 bostäder.

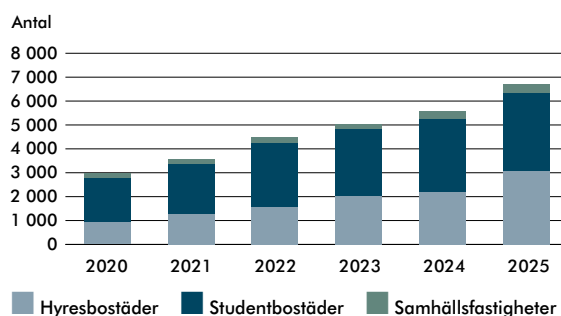
Operationella mål

- Mål: 10 000 bostäder under förvaltning vid utgången av 2025.
- Nuvarande fastighets- och projektportfölj möjliggör att nå 6 700 bostäder under förvaltning vid utgången av 2025.
- Vid utgången av 2020 var det en diskrepans om 3 300 bostäder, jämfört med målet om 10 000 bostäder 2025. Det motsvarar att K2A i genomsnitt, måste addera 660 bostäder per år.
- K2A har historiskt varit framgångsrik vid markanskaffning och under 2020 adderade K2A byggrätter för utveckling av cirka 1 000 bostäder.

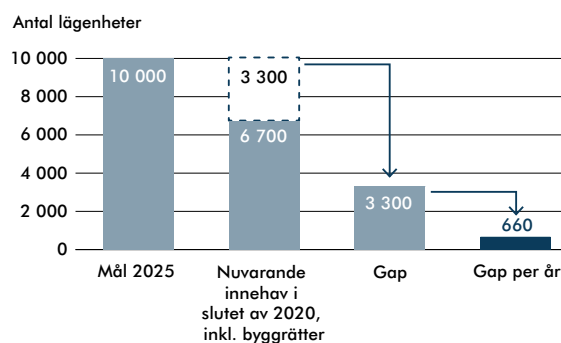
Uthyrbar yta efter successivt färdigställande av pågående projekt till och med 2025



Antal bostäder efter successivt färdigställande av pågående projekt till och med 2025



Operationellt mål: 10 000 bostäder i slutet av 2025

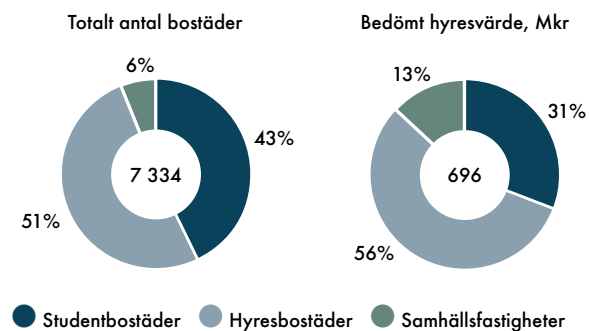


Utveckling mot ett förvaltande bostads- och samhällsfastighetsbolag

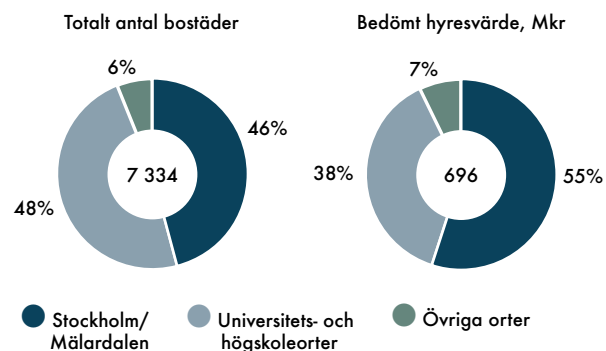
När de pågående projekten har färdigställt kommer K2A att förvalta bostäder och samhällsfastigheter med mer än 50 procent av hyresvärdet koncentrerat till hyresbostäder på den prioriterade marknaden Stockholm/Mälardalen. Studentbostäder kommer, sett till antal, att utgöra en hög andel av det totala

antalet bostäder, men utgöra en mindre andel av hyresvärde och yta. Baserat på K2A:s antaganden om färdigställande och hyresvärde för pågående projekt kommer bolagets totala fastighets- och projektportfölj att omfatta totalt 7 334 bostäder med ett hyresvärde om cirka 700 Mkr. Ambitionen är dock att fortsätta tillväxten under lång tid.

Total fastighets- och projektportfölj per kategori



Total fastighets- och projektportfölj per geografi



Torget i Vega Park nominerades till Haninge Arkitekturpris 2020.

Färdigställda projekt 2020



Studentbostäder med hög kvalitet i Gävle

Under 2020 färdigställde K2A den första etappen i Gävle Kungsbäck med 133 studentbostäder i hög standard och ett LSS-boende om 6 vårdbostäder. K2A fortsätter att i rask takt färdigställa den andra och tredje etappen. Den andra etappen med totalt 107 hyresbostäder kommer att vara redo för inflyttning i mars respektive maj 2021. Den tredje och sista etappen med totalt 126 studentbostäder kommer att vara redo för inflyttning under fjärde kvartalet 2021. Totalt kommer K2A tillskapa en effektiv förvaltningsenhet med 370 bostäder av hög standard i ett attraktivt läge nära campus.



Från studentkorridorer till lägenheter i Örebro

Under 2020 upgraderade K2A fastigheten Örebro Bottenhavet 21, byggd 1968 nära universitetsområdet i Örebro. De slitna korridorrummen har konverterats till kompletta lägenheter med eget pentry/kök och badrum. Under renoveringen har energibesparande åtgärder gjorts och miljöfarligt material har sanerats. För Örebros studenter innebär detta 350 studentbostäder av hög standard till en rimlig månadshyra.

Pågående projekt i produktion



Gävle Godisfabriken – 129 hyresbostäder

Kring området för före detta Läkerolfabriken i Gävle hamn utvecklar K2A, 123 hyresbostäder och ett LSS-boende med 6 vårdbostäder. Total uthyrbar yta uppgår till 4 246 kvm, bostadsyta, 428 kvm LSS-boende samt en lokal om 61 kvm. Estimerat hyresvärde bedöms uppgå till 9,7 Mkr och projektet bedöms färdigställas tredje kvartalet 2021. Godisfabriken kommer miljöcertifieras enligt Svanen.



Järfälla Barkarbystaden – 200 studentbostäder, LSS och förskola

I Barkarbystaden i Järfälla kommun uppför K2A 200 studentbostäder, ett LSS-boende med 6 vårdbostäder, en förskola samt en lokal. Total uthyrbar yta uppgår till 6 066 kvm fördelat på 4 326 kvm bostadsyta, 422 kvm LSS-boende, 1 190 kvm förskola samt en lokal om 128 kvm. Estimerat hyresvärde bedöms uppgå till 18,7 Mkr och projektet bedöms färdigställas första kvartalet 2022. Barkarbystaden kommer miljöcertifieras enligt Svanen.



Växjö Biologen – 70 hyresbostäder

I Välle broar i Växjö uppför Midroc 70 hyresbostäder åt K2A. Total uthyrbar yta uppgår till 4 124 kvm. Estimerat hyresvärde bedöms uppgå till 6,7 Mkr och projektet bedöms färdigställas under andra kvartalet 2022. Biologen kommer miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nybyggnad silver.

Intervju med en av K2A:s hyresgäster

Modernt och bekvämt på Öster Mälarstrand i Västerås

Havsmannen är en Svanenmärkt fastighet på populära Öster Mälarstrand i Västerås. Huset är byggt i trä som kommer från certifierat hållbart skogsbruk och färdigställdes och hyrdes ut 2019. Här har K2A:s hyresgäst Diana Jansson bott sedan juli 2020.

Hur trivs du hos K2A?

– Jag trivs oerhört bra. Allt är modernt och bekvämt, jag uppskattar framför allt tvättmaskinen i badrummet.

Vad är viktigt för att du ska trivas?

– Först och främst vill jag att det ska vara bra och modern standard. Men lika viktigt är att kunna vända sig till hyresvärderna när jag har frågor eller behöver hjälp och få bra service. Hos K2A tycker jag det funkar jättebra. Det är väldigt enkelt att hantera felanmälningar via hemsidan och de gånger jag behövt kontakta kundservice tycker jag att de gjort sitt yttersta för att svara på frågor och hjälpa mig på bästa sätt.

Vad särskiljer K2A från andra hyresvärdar?

– Jag upplever att hyresmarknaden är ganska krass, speciellt för oss yngre. Hos andra hyresvärdar har jag förlorat hyresavtal mot någon som har 15 år i kötid bara för att sedan se att de hyr ut lägenheten i andra hand. Därför blir jag så glad när K2A ger chansen till mig, och andra, som verkligen är i behov av en bostad – det känns mer rättvist.



”

Bra service och tillmötesgående, någon som bryr sig helt enkelt. Det uppskattar jag med K2A.

Bostäder i expansiva orter och attraktiva kategorier

I många kommuner i Sverige är bristen på hyresbostäder stor till följd av urbanisering och befolkningstillväxt. K2A utvecklar sitt fastighetsbestånd på orter där efterfrågan är hög oavsett konjunkturläge.

Vid utgången av 2020 förvaltade K2A sammanlagt 2 981 lägenheter på 21 orter jämfört med 2 299 föregående år och hade pågående projekt eller projekt i tidigare stadier avseende 4 353 lägenheter på sammanlagt 19 orter. På fyra av orterna hade K2A samägda projekt med andra bostadsutvecklare. Totalt hade bolaget 7 334 (6 118) bostäder i förvaltning eller i pågående projekt.

K2A:s bostäder finns i attraktiva lägen

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

Expansion via markanvisningar och förvärv

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

K2A har under året även förvärvat fastigheter för att komplettera det existerande beståndet. Under året har bolaget förvärvat och tillträtt fastigheter med färdigställda bostäder och samhällsfastigheter med sammanlagt 403 bostäder. K2A har även förvärvat projekt och mark samt vunnit markanvisningstävlingar som ökat projektportföljen med byggrätter för utveckling av sammanlagt 1 083 bostäder.

Konkurrensmässiga fördelar

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

Bostadsmarknaden

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

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i de dynamiska storstadsregionerna. Det är i regioner med högre ekonomisk tillväxt som de flesta arbetstillfällena skapas och där befolkningstillväxten är som störst. Främst saknas små bostäder med rimliga hyror, det vill säga mindre hyresrätter. Cirka 70 procent av hushållen i Sverige består idag av en till två personer.

Drivkrafter på bostadsmarknaden

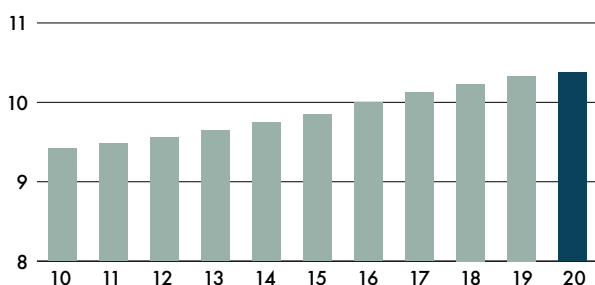
En väl fungerande bostadsmarknad för hyresrätter förutsätter flera faktorer såsom:

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

Stark befolkningstillväxt

Sveriges befolkning har ökat kraftigt under det senaste decenniet från 9,4 till 10,4 miljoner invånare vilket motsvarar en genomsnittlig tillväxtökning om cirka en procent per år. Under 2000-talet har invandringen ökat betydligt i Sverige. Sveriges befolkning ökade under 2020 med 0,5 procent.

Befolkningsmängd antal miljoner invånare



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

Befolkningsökningen för de orter där K2A förvaltar eller uppför bostäder framgår av stapeldiagrammet nedan där varje stapel avser befolkningsökning per kommun under åren 2010 till 2020. Den mörkblå stapeln, Riket, avser genomsnittet för Sverige.

Behov, utbud och efterfrågan

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i orter med stark arbetsmarknad. 2020 stod cirka 650 000 personer i kö hos Bostadsförmedlingen i Stockholm för att få en hyresrätt. Kötiden för dem som står i kön beräknas i genomsnitt till över tio år. Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät (2020) visar att det råder underskott på bostäder i 212 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 framgår av tabellen nedan.

Boverkets marknadsundersökning 2020

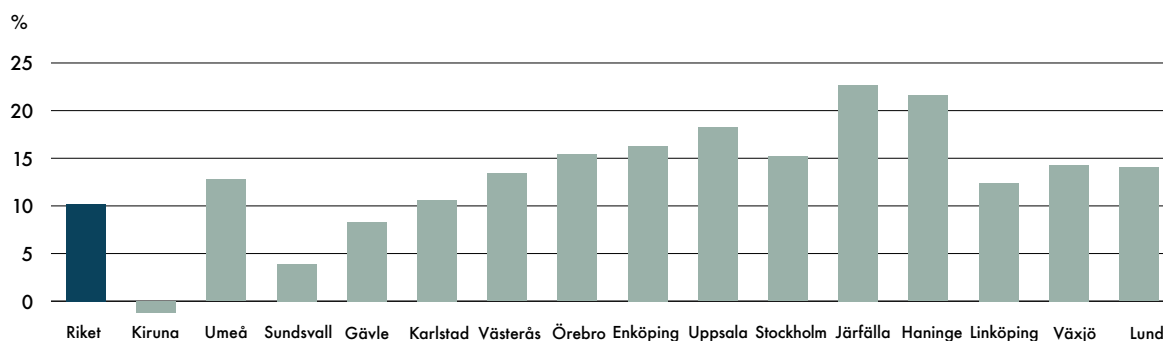
	Studentbostäder 2020	Bostadsmarknad 2020	Bostadsmarknad om 3 år
Kiruna	●	●	●
Umeå ¹	-	●	●
Sundsvall	●	●	●
Gävle	●	●	●
Karlstad	●	●	●
Västerås	●	●	●
Örebro	●	●	●
Enköping ²	-	●	●
Uppsala	●	●	●
Stockholm	●	●	●
Järfälla	●	●	●
Haninge	●	●	●
Växjö	●	●	●
Lund	●	●	●

● Överskott ● Balans ● Underskott

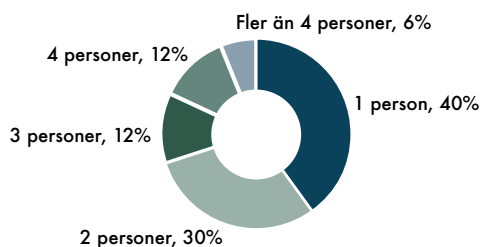
1) Boverket har ej erhållit svar om skattning av studentbostäder

2) Har ej studentbostäder

Befolkningsökning per kommun 10 år



Andel hushåll efter hushållstyp (2019)



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.

För kategorin studentbostäder uppger branschorganisationen Studentbostadsföretagen att drygt en fjärdedel 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 40 till 100 veckor, vilket motsvarar en stor del av studietiden.

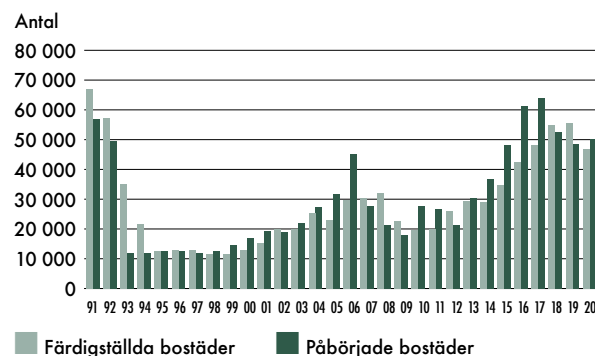
För de orter där K2A är etablerat råder det, enligt Boverkets marknadsundersökning, balans för studentbostäder i Kiruna, Västerås, Haninge och Karlstad medan övriga orter har underskott fränsett Sundsvall som har överskott.

Nybyggnationen

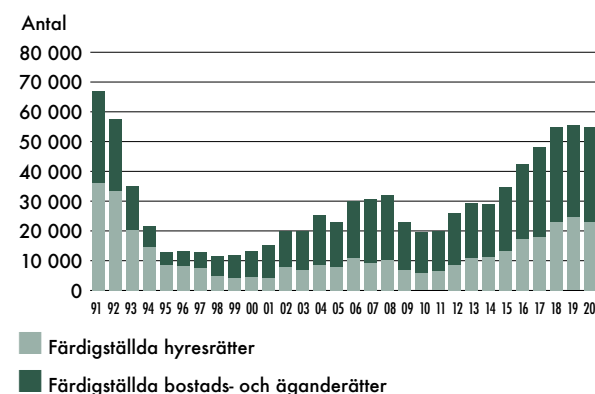
Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer långt under efterfrågan. Den på senare år accelererande befolkningstillväxten sätter ytterligare press på stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Boverkets bedömning är att det årliga behovet av nya bostäder på nationell nivå från 2018 till 2027 är i genomsnitt 64 000. Olika stimulanser har presenterats för att öka nybyggnationen av bostäder. Nyproduktionen ökade kraftigt fram till 2017, vilket framgår av det första stapeldiagrammet. Dock bröts tillväxttakten under 2018 då antalet påbörjade bostäder minskade för första gången sedan 2012. Minskningen i antalet påbörjade bostäder fortsatte under 2019 för att öka något under 2020. Under 2020 påbörjades byggnation av cirka 50 000 nya bostäder i Sverige och cirka 46 500 bostäder färdigställdes.

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

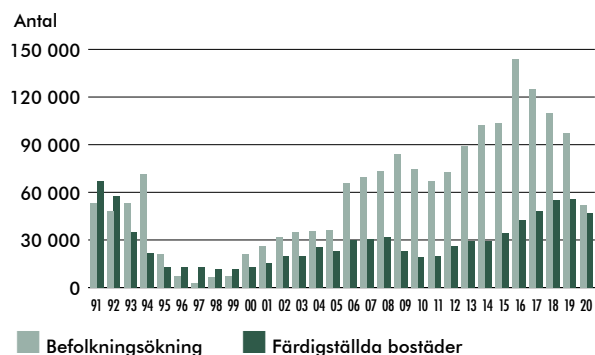
Påbörjade och färdigställda bostäder



Färdigställda hyres- och bostadsrätter



Befolkningsökning och färdigställda bostäder





K2A licensnummer för Svanen: 3089 0082

Örebro

Örebro är den största orten efter Stockholm i Mälardalen. Här förvaltar K2A i dagsläget 700 bostäder, vilket motsvarar 23 procent av bolagets färdigställda bostäder. K2A har dessutom tre pågående projekt med totalt 407 bostäder på orten. Sammantaget innebär det att Örebros andel av det totala antal bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj uppgår till cirka 15 procent.

Om Örebro

Örebro är med sina 156 000 invånare Sveriges sjätte största kommun med en befolkningsökning som har varit betydligt högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats cirka 11 900 bostäder och cirka 11 400 bostäder har färdigställts, under de senaste tio åren. Trots att nyproduktionstakten har varit hög de senaste åren visar Boverkets marknadsundersökning att det råder underskott på såväl studentbostäder som på bostäder generellt. Majoriteten av K2A:s färdigställda bostäder i Örebro avser studentbostäder.

Därför finns K2A i Örebro

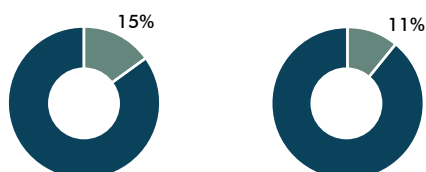
K2A har etablerats i Örebro eftersom staden är en av de allra starkaste marknaderna i Mälardalen, med en stor underliggande befolkningsökning under lång tid och ett starkt näringsliv. Örebro universitet har cirka 15 000 studenter vilket gör det till det trettonde största lärosätet. Örebro kommun har även varit bra på att ta fram detaljplaner för bostadsutveckling, vilket har bidragit till att K2A har en betydande andel färdigställda bostäder på orten. K2A har kommit långt i ambitionen att uppnå ett bestånd för effektiv förvaltning och har tre förvaltningsfastigheter och tre pågående projekt i strategiska lägen i Örebro.

Händelser under 2020

K2A startade under året projekt Startbanan i Örebro med nyproduktion av 115 hyresbostäder i tre huskroppar med en uthyrningsbar yta om cirka 3 100 kvm. Byggnaderna bedöms bli klassificerade som mörkgrön, den högsta miljöklassificering enligt Ciceros metodik. Färdigställande och inflyttning är beräknat till fjärde kvartalet 2021.

Andel av fastighets- och projektportfölj

Andel av totalt antal bostäder Andel av totalt hyresvärde

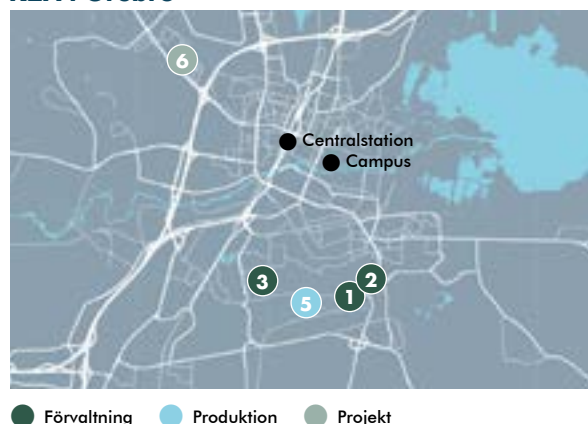


Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori bostäder	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Oregonon 1	St	6 635	306
2 Bottenhavet 21	St	5 909	306
3 Glidplanet 5	H	3 912	88
Summa		16 456	700
Pågående projekt			
4 Bottenhavet 21	St	2 310	92
5 Startbanan 3	H	3 126	115
6 Ekersvägen	H	10 500	200
Summa		15 936	407
Totalt		32 392	1 107

Örebro är en starkt växande marknad och en av K2A:s prioriterade orter.

K2A i Örebro



1 Oreganon 1
Färdigställt 2017–18



2 Bottenhavet 21
Färdigställs 2021/22



3 Glidplanet 5
Färdigställt 2018



5 Startbanan 3
Färdigställs 2021



K2A licensnummer för Svanen: 3089 0082

Gävle

I Gävle förvaltar K2A fyra fastigheter och driver tre pågående projekt. Med över 800 bostäder under förvaltning och i projekt innebär det att antalet bostäder i Gävle motsvarar 11 procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Gävle

Gävle är med sina 103 000 invånare Sveriges 18:e största kommun med en befolkningsökning som har varit lägre än för riksgenomsnittet. Gävle är ett logistiknav och hamnen är ostkustens största containerhamn. Gävle är en betydande industristad med ett väldiversifierat näringsliv. Det har påbörjats cirka 4 300 bostäder under de senaste tio åren och cirka 3 350 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på såväl studentbostäder såväl som bostäder generellt.

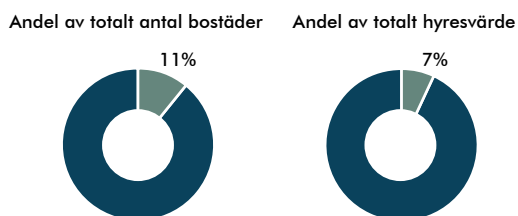
Därför finns K2A i Gävle

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

Händelser under 2020

I juni påbörjades den tredje och sista etappen av K2A:s projekt i Kungsbäck vilket innebär nyproduktion av 126 studentbostäder i ett attraktivt läge. Projektet bedöms vara färdigställt under första kvartalet 2022.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Olsbacka 50:6	St	4 754	200
2 Kungsbäck 2:21	St	2 024	95
3 LSS Gävle	Sa	448	6
4 Kungsbäck 2:26, etapp 1	St	4 499	139
Summa		11 725	440

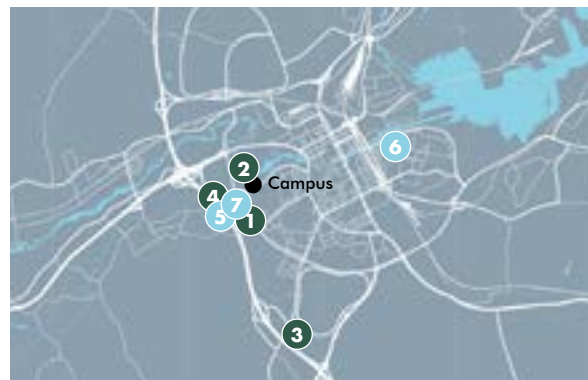
Pågående projekt

5 Kungsbäck 2:27, 2:28, etapp 2	H	4 440	107
6 Brynäs 19:18, Godisfabriken	H	4 735	129
7 Kungsbäck 2:29, etapp 3	St	2 786	126
Summa		11 961	362

Totalt		23 686	802
---------------	--	---------------	------------

Gävle tillhör K2A:s största marknader.

K2A i Gävle



● Förvaltning ● Produktion ● Projekt

1 Olsbacka 50:6
Färdigställt 1998/2017



2 Kungsbäck 2:21
Färdigställt 2015



3 LSS Gävle
Färdigställt 2014



4 Kungsbäck, etapp 1, 2 & 3
Färdigställt 2020–21



6 Brynäs 19:18, Godisfabriken
Färdigställs 2021



K2A licensnummer för Svanen: 3089 0082

Växjö

I Växjö har K2A två fastigheter under förvaltning samt fem pågående projekt. Sammantaget motsvarar det 9 procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Växjö

Växjö har ett centralt läge i Småland och är med sina 95 000 invånare Sveriges 21:a största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats cirka 6 800 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och cirka 5 800 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på såväl studentbostäder som på bostäder generellt.

Därför finns K2A i Växjö

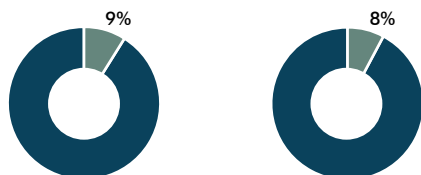
K2A har etablerats i Växjö eftersom Linnéuniversitetet är Sveriges femte största lärosäte, vilket passar väl in bolagets strategi att vara rikstäckande avseende studentbostäder. Även efterfrågan på hyresbostäder är stor.

Händelser under 2020

I april förvärvade K2A fastigheten Ekologen 1 med 75 befintliga hyresbostäder samt projektfastigheten Biologen 1 där 70 hyresbostäder kommer att färdigställas, planerat till 2022. I maj förvärvades Växjö Skärvet 11 från Skanska för 134 Mkr där 56 hyresbostäder kommer att uppföras. Färdigställande bedöms ske under 2022 med ett hyresvärde om 7,3 Mkr.

Andel av fastighets- och projektportfölj

Andel av totalt antal bostäder Andel av totalt hyresvärde



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Slottsstaden 4	St	3 794	113
2 Ekologen 1	H	5 332	75
Summa		9 126	188
Pågående projekt			
3 Soluppgången 1	H, Sa	4 800	60
4 Skärvet 11	H	3 650	56
5 Biologen 1	H	4 124	70
6 Hortonomen 1	St	2 573	100
7 Arenastaden Växjö	H	6 863	185
Summa		22 010	471
Totalt		31 136	659

K2A växte med två förvärv i Växjö under året.

K2A i Växjö



1 Slottsstaden 4
Färdigställt 2005



2 Ekologen 1
Färdigställt 2018



3 Soluppgången 1
Färdigställs 2022



6 Hortonomen 1
Färdigställs 2022



K2A licensnummer för Svanen: 3089 0082

Sundsvall

I Sundsvall förvaltar K2A en fastighet och driver två pågående projekt med uppförande av över 300 studentbostäder med gångavstånd till universitetet. Bostäderna i Sundsvall motsvarar sammantaget 6 procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Sundsvall

Sundsvall är med närmare 100 000 invånare Sveriges 20:e största kommun med en befolkningsökning som har varit lägre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats cirka 1 850 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och cirka 1 450 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder överskott på studentbostäder men underskott generellt på kommunens bostadsmarknad.

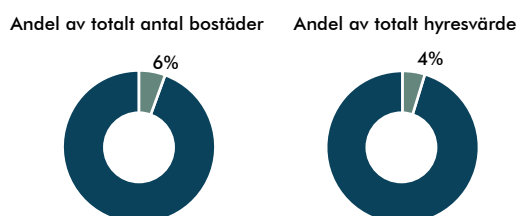
Därför finns K2A i Sundsvall

K2A har etablerats i Sundsvall eftersom K2A har som strategi att vara rikstäckande avseende studentbostäder, och Mittuniversitetet med 13 500 studenter är Sveriges elfte största lärosäte. K2A:s projekt har även särskilt attraktiva lägen i centrala Sundsvall.

Händelser under 2020

I februari förvärvade K2A fastigheten Grönborg 6 med 80 studentbostäder och fyra lokaler för 55 Mkr. Fastigheten har en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 2 700 kvm med ett hyresvärde om 4,3 Mkr på årsbasis. I september startades projekt Förrådet där utveckling av 231 studentbostäder och LSS-boende med sex bostäder pågår.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Grönborg 6	St	2 719	80
Pågående projekt			
2 Förrådet 4	St	5 335	237
3 Brohuvudet 13-16	St	2 315	100
Summa		7 650	337
Totalt		10 369	417

” Projekt i attraktiva lägen nära universitetet.

K2A i Sundsvall



1 Förrådet 4
Färdigställs 2022



2 Brohuvudet 13-16
Färdigställs 2022



K2A licensnummer för Svanen: 3089 0082

Västerås och Enköping

I Västerås och Enköping, som är ett gemensamt förvaltningsområde för K2A, förvaltar bolaget fyra fastigheter med sammanlagt 368 bostäder. K2A driver dessutom fem pågående projekt avseende totalt 322 lägenheter. Sammantaget innebär det att orternas andel av hyresvärde och antal bostäder i förhållande till den totala fastighets- och projektportföljen uppgår till 13 respektive 7 procent.

Om Västerås och Enköping

Västerås och Enköping har sammantaget cirka 200 000 invånare med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats cirka 11 500 bostäder på orterna under de senaste tio åren och cirka 10 400 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans på studentbostäder men underskott på bostäder generellt.

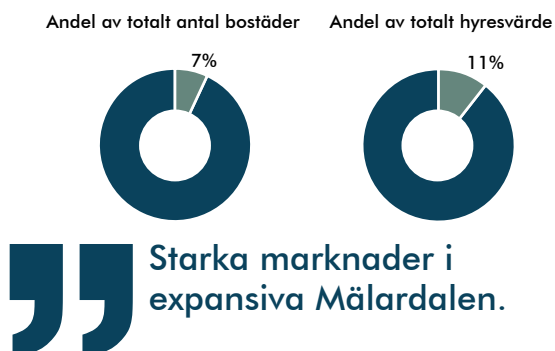
Därför finns K2A i Västerås och Enköping

K2A har etablerat sig på orterna tack vare dess strategiska läge, centralt i Mälardalen. Båda orterna har haft en stark underliggande befolkningsökning under en längre tid. Västerås har ett starkt näringsliv. Orterna är strategiskt placerade med Stockholm och Uppsala inom bekvämt pendlingsavstånd. K2A förvaltar uteslutande hyresbostäder på orterna.

Händelser under 2020

Under året förvärvade K2A fastigheten Bredsand 1:353 i Enköping med 34 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om cirka 2 300 kvm. I Västerås förvärvades fastigheten Juliana för produktion av 45 studentbostäder med en uthyrningsbar yta om 840 kvm.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Havsmannen 1, Västerås	H	5 076	114
2 Gånsta, Enköping	H	4 560	80
3 Galgvreten 3:7, 3:8, Enköping	H	4 066	140
4 Bredsand 1:353, Enköping	H	2 324	34
Summa		16 026	368
Pågående projekt			
5 Ångpannan 12, Västerås	Sa	10 000	–
6 Kornknarren 2, Västerås	H	2 500	61
7 Jakobsbergsplatsen, Västerås	St, Sa	1 900	36
8 Bredsand 1:282, Enköping	Sa	1 350	–
9 Juliana 8	St	975	45
10 Bjurhovda*	H	6 700	180
Summa		23 425	322
Totalt		39 451	690

* Projekt som tillkommit efter balansdagen.

K2A i Västerås



K2A i Enköping



● Förvaltning ● Produktion ● Projekt

1 Havsmannen 1, Västerås
Färdigställt 2019



2 Gånsta, Enköping
Färdigställt 2019



K2A licensnummer för Svanen: 3089 0082

Lund

I Lund förvaltar K2A 160 studentbostäder. Sammantaget innebär det att Lunds andel av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj uppgår till 4 procent.

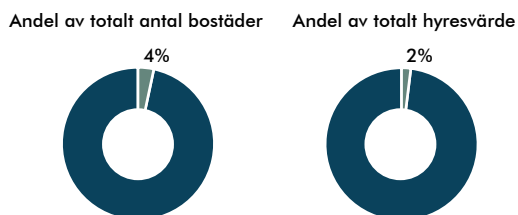
Om Lund

Lund är med sina 126 000 invånare Sveriges 12:e största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Lund är präglad av sitt universitet och tekniska högskola och ett flertal betydande företag är sprungna ur den akademiska forskningsmiljön. Det har påbörjats cirka 9 100 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och cirka 7 650 bostäder har färdigställts. Nyproduktionen har varit hög under den senaste femårsperioden men Boverkets marknadsundersökning visar att det råder fortsatt underskott av såväl studentbostäder som bostäder generellt.

Därför finns K2A i Lund

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

Andel av fastighets- och projektportfölj



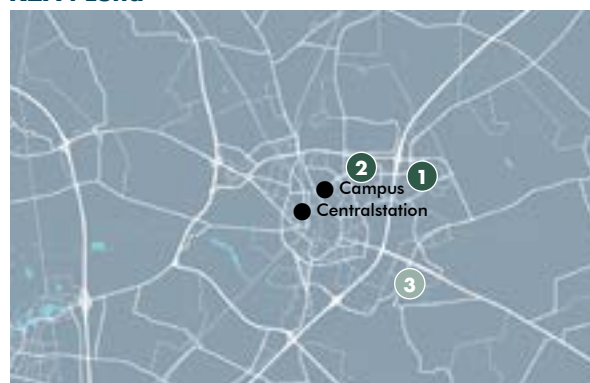
Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Parasollet 1	St	2 564	120
2 Helgonagården 5:12	St	1 136	40
Totalt		3 700	160
Pågående projekt			
3 Näcken 1	H	3 497	98
Totalt		7 197	258



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

K2A i Lund



● Förvaltning ● Produktion ● Projekt

1 Parasollet 1
Färdigställt 2019



2 Helgonagården 5:12
Färdigställt 2010/20



3 Näcken 1
Färdigställs 2022



K2A licensnummer för Svanen: 3089 0082

Umeå

I Umeå förvaltar K2A en fastighet med 277 studentlägenheter med attraktivt läge på Umeå universitets campusområde. Bostäderna i Umeå motsvarar 4 procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Umeå

Umeå är med sina 130 000 invånare norra Sveriges folkrikaste kommun och Sveriges 11:e största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än riksgenomsnittet. Det har påbörjats 9 300 bostäder och färdigställts cirka 8 100 bostäder i kommunen under de senaste tio åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på bostäder generellt.

Därför finns K2A i Umeå

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

Andel av fastighets- och projektportfölj

Andel av totalt antal bostäder Andel av totalt hyresvärde



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

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

Fullt uthyrda studentbostäder nära allt på campus.

K2A i Umeå



● Förförvaltning ● Produktion ● Projekt



Uppsala

I Uppsala förvaltar K2A en samhällsfastighet med tio LSS-boenden och driver ett pågående projekt med 216 hyresbostäder samt ett LSS-boende med sex bostäder. Sammantaget innebär det att Uppsalas andel av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj uppgår till 5 procent.

Om Uppsala

Uppsala är med sina 234 000 invånare Sveriges fjärde största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats cirka 19 900 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och cirka 15 500 bostäder har färdigställts. Nyproduktionen har varit hög under den senaste femårsperioden men Boverkets marknadsundersökning visar att det råder fortsatt underskott av såväl studentbostäder som bostäder generellt.

Därför finns K2A i Uppsala

K2A har etablerats i Uppsala eftersom K2A har som strategi att bli rikstäckande avseende studentbostäder. Uppsala tillhör Sveriges mest centrala orter för högre utbildning och Uppsala universitet har mer än 40 000 studerande och över 5 000 lärare och forskare. Det innebär att Uppsala på sikt planeras bli en av K2A:s viktigaste marknader för studentbostäder.

Händelser under 2020

I april inledde K2A ett samarbete med Akademiska Hus om att hyra ut och förvalta 108 nyproducerade studentbostäder på Campus Ultuna i Uppsala. För K2A innebär samarbetet att vi kan erbjuda studentbostäder i Uppsala till de studenter som står i K2A:s bostadskö.

I november avtaldes om förvärv av två fastigheter från Midroc där 216 hyresbostäder samt sex LSS-boenden på en uthyrningsbar yta om cirka 11 350 kvm kommer att utvecklas. Byggstart för projekten är planerad till första halvåret 2021 och projektet bedöms vara färdigställt under andra halvåret 2023 varefter K2A tillträder fastigheterna. Detta är K2A:s största förvärv hittills med ett fastighetsvärde som uppgår till 470 Mkr och ett hyresvärde om cirka 22 Mkr.

Andel av fastighets- och projektportfölj

Andel av totalt antal bostäder Andel av totalt hyresvärde

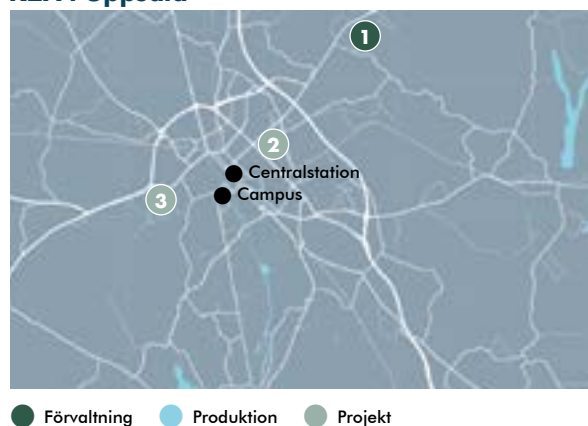


Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 LSS Uppsala	Sa	840	10
Pågående projekt			
2 Sala backe 50:1, 50:2	H, Sa	11 350	216
3 Flogsta 22:3	St	9 360	143
Totalt		21 550	369

Etablering i Uppsala genom K2A:s största förvärv hittills.

K2A i Uppsala



1 LSS Uppsala
Färdigställt 2014



2 Sala backe 50:1, 50:2
Färdigställs 2023



Karlstad

I Karlstad förvaltar K2A en fastighet med 122 studentbostäder. K2A utvecklar även 46 studentbostäder samt 100 vårdbostäder. Sammantaget motsvarar det 2 procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Karlstad

Karlstad är med sina 95 000 invånare Sveriges 23:e största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats cirka 5 500 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och cirka 4 800 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans på studentbostäder och underskott på hyresbostäder generellt.

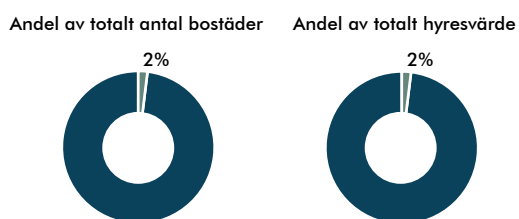
Därför finns K2A i Karlstad

K2A har etablerats i Karlstad eftersom efterfrågan på lägenheter är stort och kommunen planerar stora nya bostadsområden. Karlstad universitet har cirka 16 000 studenter vilket bidrar till en god efterfrågan på studentbostäder.

Händelser under 2020

I september startade K2A första etappen av projektet Harklövern 1 i Karlstad som innefattar nyproduktion av 46 studentbostäder med en bedömd uthyrningsbar yta om cirka 1 100 kvm. Projektet kommer genomföras genom ett JV-bolag som ägs till 65 procent av K2A. I december förvärvade K2A fastigheten Kronokassören 3 omfattande 122 studentbostäder i direkt anslutning till Karlstad universitet. Transaktionen baseras på ett fastighetsvärde om 115 Mkr.

Andel av fastighets- och projektportfölj

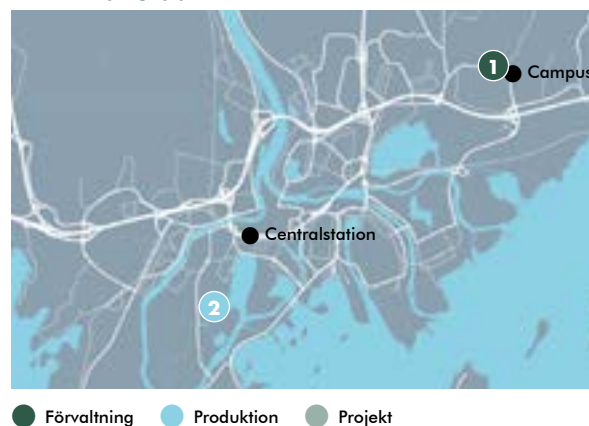


Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Kronokassören 3	St	2 635	122
Pågående projekt			
2 Harklövern 1, etapp 1 & 2	St, Sa	5 882	146
Totalt		8 517	268

K2A växer med studentbostäder i Karlstad.

K2A i Karlstad



1 Kronokassören 3
Färdigställt 2017



2 Harklövern 1, etapp 1
Färdigställs 2021



K2A licensnummer för Svanen: 3089 0082

Linköping

I Linköping har K2A ett pågående projekt avseende byggnation av sammanlagt 111 studentbostäder. Sammantaget motsvarar det 2 procent av det totala antalet bostäder i K2A:s totala fastighets- och projektportfölj.

Om Linköping

Linköping är med sina 164 000 invånare Sveriges femte största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats cirka 10 900 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och cirka 9 700 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på studentbostäder såväl som på hyresbostäder generellt.

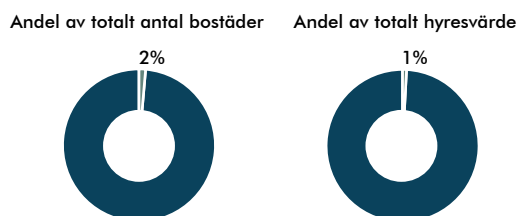
Därför finns K2A i Linköping

Linköping är en expansiv företagsregion med ett flertal företag med teknisk inriktning. Linköping är vidare en av de större universitetsstäderna med 26 000 studenter. K2A:s projektfastighet Intervallet ligger i Vallastaden som är en av Sveriges mest innovativa stadsdelar som invigdes under bo- och samhällsexpo Vallastaden 2017. Under kort tid har ett 40-tal aktörer byggt 1 000 bostäder och skapat en tät, grön och blandad stadsdel med nya arkitektoniska inslag och innovativa lösningar.

Händelser under 2020

I mars förvärvade K2A fastigheten Intervallet 7–9 för uppförande av 111 studentlägenheter med en uthyrningsbar yta om cirka 3 200 kvm. Byggstart bedöms ske under 2021 med färdigställande under 2023.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Pågående projekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Intervallet 7–9	St	3 193	111
Totalt		3 193	111

” K2A etablerades i Linköping under 2020, en av landets största universitetsorter.

K2A i Linköping



1 Intervallet 7-9
Färdigställs 2022



K2A licensnummer för Svanen: 3089 0082

Kiruna

I Kiruna förvaltar K2A fastigheten Jägarskolan med 72 studentbostäder och Rymdcampus som innefattar ett antal samhällsfastigheter med Institutet för Rymdfysik (IRF) och Luleå tekniska universitet som hyresgäster. Kiruna står för 1 procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

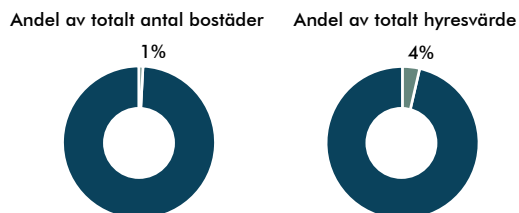
Om Kiruna

Kiruna är med sina 23 000 invånare Sveriges 115:e största kommun med en befolkning som under de senaste tio åren legat stabilt. Nyproduktionen har varit låg under en lång period men har ökat under senare år. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans för studentbostäder men i övrigt bostadsbrist.

Därför finns K2A i Kiruna

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

Andel av fastighets- och projektportfölj

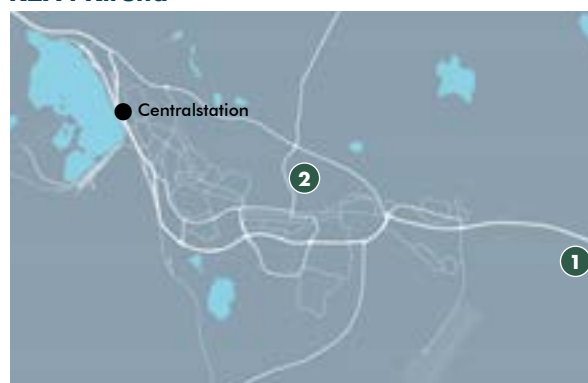


Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Sa	8 038	–
2 Jägarskolan 8:6	St	1 646	72
Summa		9 572	72
Totalt		9 684	72

” Stor förväntad efterfrågan på bostäder under lång tid.

K2A i Kiruna



● Förvaltning ● Produktion ● Projekt

1 Rymdcampus
Färdigställt 2000



2 Jägarskolan
Färdigställt 2017



Övriga samhällsfastigheter

K2A förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter, med stabila kassaflöden och låg risk, som ett komplement till beståndet av hyresbostäder. Under året fortsatte K2A att investera i främst vård- och omsorgsboenden.

Om samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är en benämning på fastigheter där hyresgästerna är offentliga aktörer eller bedriver skattefinansierad verksamhet inom exempelvis skola, vård och omsorg. Den absolut största ägaren av samhällsfastigheter i Sverige är den offentliga sektorn medan resterande ägs av privata aktörer. Under senare år har ett stort antal samhällsfastigheter i Sverige sålts till privata fastighetsbolag både från landsting och kommuner men även från privatpersoner.

Efterfrågan på lokaler för vård, omsorg och skola ökar när befolkningen växer och antalet barn och äldre blir större, således styrs efterfrågan av befolkningstillväxt och demografisk fördelning. Sveriges demografi präglas av en åldrande befolkning, ökande barnkullar och invandring.

K2A erhåller ofta mark för produktion av bostäder och samhällsfastigheter via kommunal markanvisning. Bolaget har etablerat goda kontakter med företrädare för kommuner över hela landet, vilket skapar möjligheter till förtroendefull samverkan för att bygga och erbjuda fler bostäder och lokaler för skattefinansierade verksamheter till kommuninvånarna.

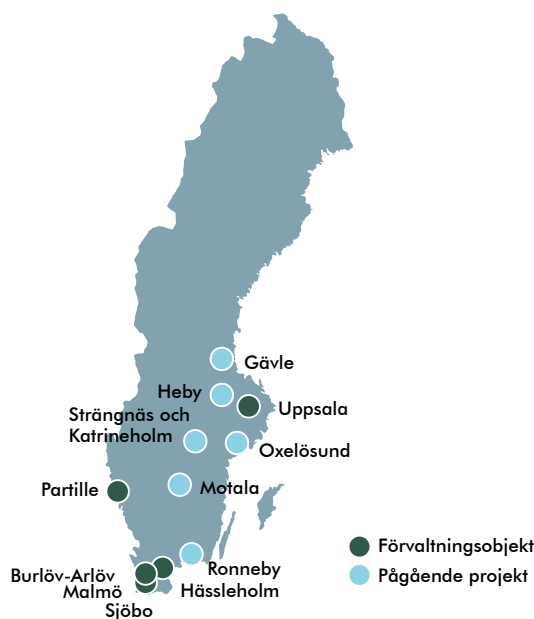
Därför investerar K2A i samhällsfastigheter

K2A investerar i samhällsfastigheter då vårdboenden och lokaler för omsorgsverksamhet ingår som en naturlig del av hyresbostadsbyggande i nya stadsdelar, men även för att det innebär långa kontrakt, begränsad motpartsrisk och därmed stabila kassaflöden. Offentligt finansierade hyresgäster är ofta stabila och kreditvärdiga. Uthyrningsgraden i samhällsfastigheter är generellt hög och möjligheten till längre avtal är större än för andra fastighetstyper.

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

Utveckling under året

I januari 2020 förvärvades tre fastigheter i Skåne till ett underliggande fastighetsvärde om 45 Mkr. Fastigheterna används för behandlingshem på en uthyrningsbar yta om cirka 4 000 kvm. I mars förvärvades en samhällsfastighet i Ronneby med ett underliggande fastighetsvärde om 23 Mkr. På fastigheten byggs ett LSS-boende med sex bostäder. I juni och juli förvärvades två fastigheter med LSS-boenden i Oxelösund och Motala till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om cirka 47 Mkr. På fastigheterna byggs det LSS-boenden med sex lägenheter per fastighet och en uthyrningsbar yta om 945 kvm. Säljare till fastigheterna i Ronneby, Motala och Oxelösund var Emrahus respektive OBOS som bygger och färdigställer projekten i dess helhet varefter K2A tillträder fastigheterna efter färdigställande. Projekten kommer att certifieras som passivhus med minimering av värmeförluster och optimering av värmevinster. I december förvärvades fem fastigheter med LSS-boenden i Mälardalen baserat på ett fastighetsvärde om 110 Mkr. Fastigheterna innehåller sex lägenheter vardera, sammanlagt 30 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 2 300 kvm. LSS-boendena är uppförda 2018-2020 med stomme och fasad i trä.



1 LSS Partille
Färdigställt 2015



2 LSS Mariefred
Byggår 2018





Fastigheternas värdering

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalslut. Kvartal ett och tre genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare. Kvartal två och fyra sker externa värderingar. Värderingar upprättas i enlighet med IVS (International Valuation Standards) och ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC).

Värderingsmetod Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

- Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (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.

Indata för värdering till verkligt värde

Bostäder

Diskonteringsränta	6,0%
Direktavkastningskrav, restvärde	4,0%

Samhällsfastigheter

Diskonteringsränta	7,3%
Direktavkastningskrav, restvärde	5,4%

Känslighetsanalyser

Känslighetsanalys 1 – värdeförändringar

Värdeförändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring ¹ , Mkr	-578	-289	0	289	578
Belåningsgrad ² , %	71	67	64	62	59

Känslighetsanalys 2 – värdeförändringar³

Mkr		Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 15	+/- 148
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 15	-/+ 148
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 3	-/+ 35
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 52	-/+ 469
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+ 52	-/+ 763

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

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

Väsentlig icke observerbar indata till värdering till verkligt värde³

	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 003	3 167
Aktuell hyra, kr/kvm	1 449	2 324
Återstående längd på hyreskontrakt, år	8,5	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,2	1,1
Aktuell vakans, %	4,4	1,5
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 566	2 289
Diskonteringsränta, %	7,3	6,0
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,4	4,0

3) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.



De två gröna ramverken är en naturlig del av K2A:s hållbarhetsstrategi och ytterligare ett steg i arbetet mot målet att bli Europas mest hållbara fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder

Finansiering

Finansiering och finanspolicy

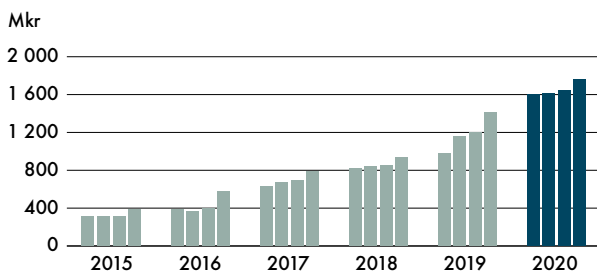
Den finansiella verksamheten i K2A bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. Finanspolicy ska reglera möjligheter till extern finansiering av K2A:s verksamhet och dess underliggande fastigheter. K2A ska ha en begränsad finansiell risk. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. K2A:s övergripande finansiella riskbegränsningar avser:

Finansiella mål	Riskbegränsning	Utfall 2020
Belåningsgrad	Inte långsiktigt överstiga 70%	64,5%
Räntetäckningsgrad	Inte långsiktigt understiga 1,5 ggr	2,0 ggr

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 december 2020 tillgångar till ett värde om 6 488,8 Mkr (4 412,1), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 5 782,8 Mkr (4 023,1). Likvida medel uppgick per balansdagen till 412,1 Mkr (158,3). Eget kapital uppgick per balansdagen till 1 763,5 Mkr (1 410,2).

Eget kapital



Räntebärande skulder

K2A hade den 31 december 2020 räntebärande skulder om 4 191,5 Mkr (2 597,4), vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 1 594,1 Mkr under perioden.

Lån

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2020

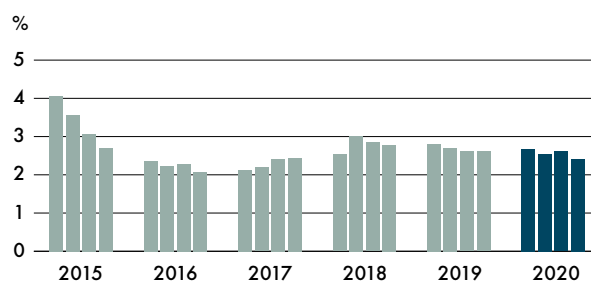
Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
Rörlig ränta	1 323	2,99	–	–	–
2021	720	1,52	1 277	1 037	240
2022	170	1,79	1 428	856	572
2023	237	1,84	1 658	1 518	140
2024	132	1,85	275	236	38
2025	936	2,03	536	536	–
2026	200	3,23	7	7	–
2027	–	–	–	–	–
2028	475	3,30	–	–	–
2029	–	–	–	–	–
Summa/genomsnitt	4 192	2,42	5 182	4 192	990

Belåningsgraden för koncernen uppgick till 64,5 procent (58,9). Den genomsnittliga räntenivån har under året sjunkit till 2,42 procent (2,61). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

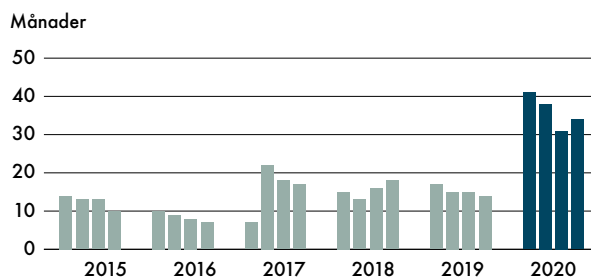
Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 34 månader (14) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 27 månader (28). Under 2020 tecknade K2A fyra swapavtal. K2A byter därmed rörlig ränta mot fast ränta för lån om ett nominellt värde om 1 075,0 Mkr under en period av 5, 6 respektive 8 år. Effekten är att räntebindningstiden ökat.

Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 39,2 Mkr. (15,6) Periodiserade upplåningskostnader om 8,1 Mkr (0,8) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 4 183,4 Mkr (2 596,6).

Genomsnittlig ränta



Räntebindningstid



Grön finansiering

Grön Finansiering

K2A är en modern version av den gamla tidens byggmästare som byggde med omsorg och kvalitet för att det lönar sig i längden. K2A planerar och bygger bostäder och samhällsfastigheter för att äga och förvalta på lång sikt. K2A gör det med dagens möjligheter och nya gröna perspektiv. Hållbara digitala och flexibla lösningar är självklara i K2A:s verksamhet, då det gynnar våra hyresgäster, samhället, miljön och företagets utveckling. Det arbetet gör det möjligt för K2A att finansiera verksamheten grönt.

Grönt ramverk aktier

Under 2020 lanserade K2A världens första ramverk för gröna aktier. Ramverket för den gröna aktien är verifierat av CICERO Shades of Green som utökat sin metodik för utvärdering av ramverk avseende gröna obligationer till att även omfatta aktier. Det åligger K2A att årligen rapportera enligt det gröna ramverket. CICERO Shades of Green har i sin Second Opinion klassat cirka 78 procent av K2A:s hyresinäkter och 83 procent av K2A:s investeringar som gröna i olika nyanser från ljus- till mörkgrönt. Ramverket underlättar för investerare att få en djupare insyn i

bolagets hållbarhetsarbete samt ger dem en möjlighet att granska och jämföra bolags hållbara prestationer.

Grönt ramverk för finansiering

Under 2020 emitterade K2A för första gången en obligation om 400 Mkr under ett grönt ramverk om totalt 750 Mkr. Obligationen har en löptid om tre år och en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 395 bp med ett slutligt förfall den 28 augusti 2023. Det gröna obligationslånet är upptaget till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

Obligationen möjliggör finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter samt investeringar i energieffektiviseringar i befintliga fastigheter. I samband med emissionen upprättades ett finansiellt ramverk för gröna obligationer där CICERO Shades of Green tagit fram en Second Opinion. Inrättandet av det finansiella ramverket är en naturlig del av K2A:s profil som hållbart företag, och gör det möjligt för K2A att ytterligare fokusera på att uppnå en positiv miljöpåverkan i sin verksamhet. För första gången redovisar K2A nyckeltal enligt det finansiella ramverket.

Uppföljning av gröna ramverk

Grönt ramverk för finansiering

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad			Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Totalt		
Svanen	9	–	9	41	50
Miljöbyggnad nybyggnad					
– Guld	–	–	–	–	–
– Silver	4	–	4	1	5
Miljöbyggnad iDrift					
– Guld	–	–	–	–	–
– Silver	–	73	73	–	73
Passivhus/annan certifiering	1	–	1	2	3
Ej certifierat	–	–	6	4	10
Summa	14	73	93	48	141



Exempel på gröna fastigheter

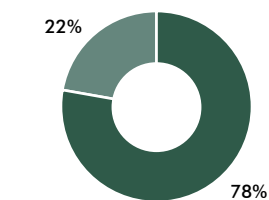
Haninge Vega Park

- 462 nyproducerade hyresbostäder 30 min från Stockholm C.
- Påkostade och sociala innergårdar.
- Sveriges största träbyggnadsprojekt vid tidpunkten för projektgenomförandet.

Uppföljning av gröna ramverk, fortsättning

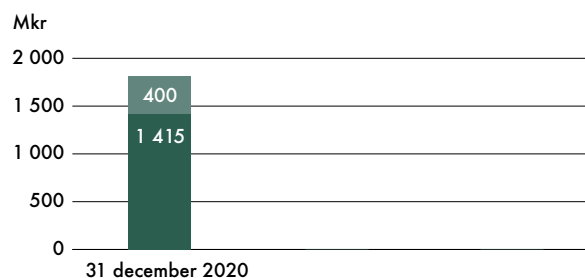
Grönt ramverk för finansiering fortsättning

Grön finansiering 31 dec 2020

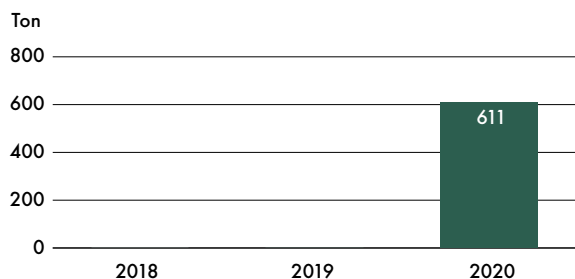


Allokering 31 dec 2020

Utveckling grön finansiering



Sänkta CO₂-utsläpp, ton (scope 1-3)



CO₂-utsläpp och energianvändning

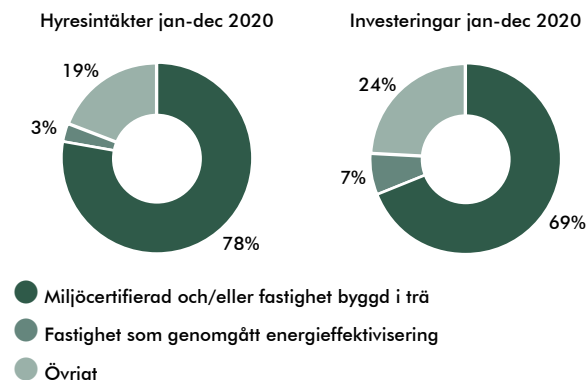
År	Totala CO ₂ -utsläpp (CO ₂ e)		Energianvändning kWh/kvm
	ton ²	kg/kvm ²	
2018			150,0
2019 ¹			149,6
2020	611	5,5	109,6

1) Energistatistiken för år 2019 inkluderar ej de LSS:er som förvärvades under året.
2) K2A redovisar för första gången klimatutsläpp enligt GHG-protokollet. Jämförelseår saknas därmed.

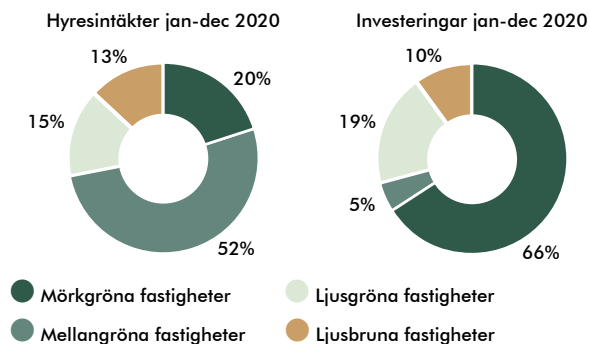
K2A redovisar för första gången klimatutsläpp i enlighet med GHG-protokollet, scope 1-3. Jämförelsetal saknas därmed.

Grönt ramverk för aktier

Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



Fördelning enligt ramverk



Risker och riskhantering

K2A:s affärsverksamhet rymmer både risker och affärsmöjligheter. Bolaget identifierar, analyserar och hanterar risker systematiskt på verksamhetsövergripande nivå samt i enskilda projekt. K2A har valt att kategorisera riskerna i fyra huvudområden; *Operativa risker, Finansiella risker och regelefterlevnad, Strategiska risker samt Hållbarhetsrisker.*

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

K2A:s affärsverksamhet rymmer både risker och möjligheter. Rätt hanterade kan riskerna leda till nya möjligheter, fel hanterade kan de medföra negativa konsekvenser för K2A.

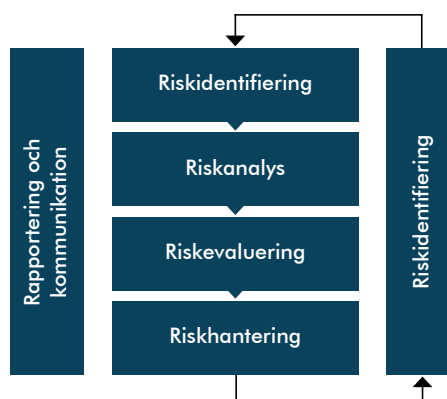
Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Styrelsen i K2A har fastställt en riskhanteringspolicy för verksamhetsövergripande riskhantering i K2A, som syftar till att ge styrelsen och företagsledningen ökad insikt i de risker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

Riskhanteringsprocessen

K2A identifierar, analyserar och hanterar risker systematiskt på verksamhetsövergripande nivå samt i enskilda projekt. Bedömning utförs beträffande hur sannolikt det är att risken inträffar inom

en definierad tidsperiod samt vilken konsekvens den har på fastställda mål alternativt ur en tids-, kostnads- eller kvalitetsaspekt i projekt. Bedömningen ger insikt i vilka konsekvenser det får för verksamheten baserat på vilka kontroller eller andra åtgärder som finns på plats samt vilken risknivå organisationen ämnar att uppnå genom eventuella ytterligare åtgärder.

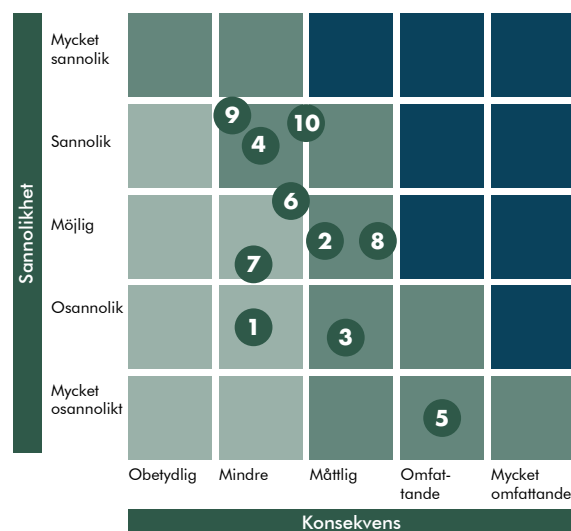
K2A:s riskhanteringsprocess



Väsentliga riskområden

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

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



1. Operativa risker

Operativa risker avser risker förknippade med den löpande förvaltningen av K2A:s fastighetsinnehav, såsom risk för att inte uppnå kortsiktiga mål på grund av otillräcklig eller misslyckade interna processer, effektivitet eller externa händelser.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering															
Hyresintäkter och vakanser	K2As hyresintäkter påverkas av en mängd olika faktorer så som utveckling i ekonomin på de delmarknader där K2A verkar, utbud av hyresrätter/studentbostäder, befolkningstillväxt, sysselsättning samt hur väl K2A lyckas utveckla fastighetsbeståndet. Det kan påverka vakansgrad och hyresnivåerna i de fastigheter K2A äger.	<ul style="list-style-type: none"> • God marknadskännedom. • Utvecklar attraktiva, hållbara bostäder i attraktiva lägen på marknader med god efterfrågan. • Nära och proaktiv dialog med hyresgäster för att förstå kunders behov idag och i framtiden. • Strukturerad process vid antagande av nya hyresgäster. • Löpande Nöjd Kund Index – mätning. 															
Ökade fastighetskostnader	Risken kopplad till fastighetskostnader ligger framför allt i ökningarna som K2A inte kan kompensera för genom hyreshöjningar, index eller vidarefakturering. Framförallt ligger risken i oförutsedda kostnader relaterade till reparation och underhåll som bolaget har begränsad möjlighet att påverka.	<ul style="list-style-type: none"> • Energieffektiva miljöcertifierade fastigheter. • Strukturerat och fokuserat arbete för att effektivisera och minska energiförbrukning. • Underhållsplaner för samtliga fastigheter. 															
Projektstyrning	Det finns en risk att kostnader för genomförande av projekt blir högre än förväntat på grund av felkalkyler, oprofessionell upphandling och ineffektivitet projektgenomförande vilket kan medföra att avkastningen därmed blir lägre.	<ul style="list-style-type: none"> • Hög kompetens i projektorganisationen. • Avtalsmässig reglering med samarbetspartners. • Tydlig och proaktiv process vid upphandling av leverantörer. • Egen industrialiserad produktion innebär god möjlighet att styra projektprocess och tidsplanering. 															
Störningar produktion i fabrik	K2A har två produktionsenheter en i Valdemarsvik och en i Gävle. Det finns en risk, att verksamheterna kan komma att drabbas av onödiga produktionsstopp. Det skulle kunna leda till förseningar i projekt, vilket skulle kunna öka kostnader för produktionen/projektet.	<ul style="list-style-type: none"> • Kvalitetssäkring av interna rutiner och processer. • Dokumenterade arbetsprocesser för varje steg av produktionen för att minska personberoende. 															
Skatt	Förändringar av fastighetsskatt och andra skatter kan påverka K2A:s verksamhet, liksom brister i bolagets skattehantering. Felaktiga antaganden om skatt i kalkyler kan medföra att avkastningen överskattas/underskattas.	<ul style="list-style-type: none"> • K2A följer noga utvecklingen på skatteområdet, lagar, praxis och domslut. • Löpande utbildning av personal. • Tydliga interna processer för att kontrollera och säkerställa hanteringen av bolagets skatter. 															
Risker relaterade till covid-19	Det finns en risk att K2A:s verksamhet och finansiella ställning påverkas av coronavirusets spridning i samhället med avseende på potentiella produktionsförseningar, brist på kompetens, försvagad efterfrågan och allmän konjunkturnedgång. K2A har hittills sett en begränsad påverkan i form av ökad sjukfrånvaro i K2A:s produktionsenheter.	<ul style="list-style-type: none"> • K2A övervakar löpande utvecklingen för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå. • K2A följer myndigheternas rekommendationer, vilka hittills möjliggjort produktion och projektutveckling enligt plan. 															
Känslighetsanalys	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kassaflödet¹</th> <th>Förändring</th> <th>Effekt på kassaflödet, Mkr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hyresvärde</td> <td>+/- 5%</td> <td>+/- 10</td> </tr> <tr> <td>Uthyrningsgrad</td> <td>+/- 2 procentenheter</td> <td>+/- 4</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>+/- 10%</td> <td>-/+ 7</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnader</td> <td>+/- 1 procentenhet</td> <td>-/+ 21</td> </tr> </tbody> </table>	Kassaflödet ¹	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr	Hyresvärde	+/- 5%	+/- 10	Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4	Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 7	Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 21	
Kassaflödet ¹	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr															
Hyresvärde	+/- 5%	+/- 10															
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4															
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 7															
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 21															
1) Kassaflödet avser de senaste 12 månaderna. Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet. Känslighetsanalys för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.																	

2. Finansiella risker och regelefterlevnad

Finansiella risker och regelefterlevnad avser risker kopplade till att K2A inte uppnår sina finansiella åtaganden eller misslyckas med den finansiella rapporteringen och efterlevnad av förordningar, lagar och regler. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Refinansierings- och likviditetsrisk	<p>Refinansieringsrisk avser risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid låneförfall, eller att refinansieringen endast kan förnyas till en betydligt högre kostnad.</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Använder flera olika finansieringsformer och källor. • Finanspolicy som begränsar riskkapit. • Likviditetsreserv för att säkerställa att K2A kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser. • Med hög andel miljöklassade fastigheter och projekt har K2A goda förutsättningar för att få så kallad grön finansiering till goda villkor.
Ränterisk	<p>Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i K2A:s resultaträkning. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av kreditinstitutens marginaler samt K2A:s strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att K2A:s ränteutgifter ökar om marknadsräntorna stiger, eller att K2A binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • K2A har en finanspolicy, som fastställs av styrelsen, som reglerar riskmandat. • K2A använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur.
Finansiell rapportering	<p>Den finansiella rapporteringen är ett viktigt beslutsunderlag och brister i den kan leda till felaktiga beslut för K2A, men också för externa parter såsom långgivare och investerare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Styrande dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. • God intern kontroll med såväl förebyggande åtgärder som uppföljningskontroller. • Ett av styrelsen utsett revisionsutskott som granskar koncernens finansiella rapportering och interna kontroll. • Hög kompetens på ekonomifunktionen. • Löpande bevakning och analys av förändringar i regelverk. • Externrevision
Regel- efterlevnad	<p>K2A måste anpassa verksamheten till lagar, förordningar och regler. I det fall K2A inte efterlever gällande regelverk kan det medföra ekonomiska konsekvenser, sanktioner eller skada förtroende för K2A.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Utvecklingen av lagar, regler och förordningar inom områden som kan komma att påverka K2A följs löpande. • God intern kontroll med uppföljning i flera led. • Eventuella effekter av ändrade regelverk analyseras och förbereds. • Whistleblower-funktion

3. Strategiska risker

Strategiska risker är långsiktiga och övergripande. Det handlar om att affärsmodellen är rätt anpassad, sammansättning av fastighetsportföljen, fastighetsförvärv samt tänka investeringar.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Politiska beslut och regeländringar	Politiska beslut och regeländringar kan leda till ändrade förutsättningar för K2A:s verksamhet. Det kan till exempel gälla beslut om förändrad skattelagstiftning, regelverk för banker, statliga stöd och planprocesser etc.	<ul style="list-style-type: none"> • K2A följer aktivt utvecklingen av lagar, regler och praxis inom de områden som berör K2A. • Analys av eventuella effekter och om möjligt proaktivt agerande. • Dialog med styrelse och ägare om påverkan och tänkta åtgärder.
Värdeförändringar på fastigheter	Värdeförändringar på fastigheter utgör en risk och en möjlighet. Värdeförändringarna påverkas av ett stort antal faktorer, exempelvis fastighetsbeståndets geografiska sammansättning, kvalitet samt hur väl K2A lyckas förvalta och utveckla fastigheterna. Det i sin tur avspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Utöver det påverkas värderingen av konjunkturen, liksom avkastningskravet vid värdering.	<ul style="list-style-type: none"> • Omvärldsbevakning och nära dialog med hyresgäster. • Tydlig strategi för varje enskild fastighet. • Innehav fokuserat på eftertraktade lägen. • Ligga i framkant avseende hållbarhet och teknikutveckling. • Kvartalsvis värdering av fastighetsportföljen.
Projektverksamhet samt tillgång till mark/projekt	Fastighetsutveckling genom investeringar i egna fastigheter och framtagande av byggrätter är mycket viktigt för företagets värdetillväxt. En begränsad projektportfölj kan dämpa den framtida tillväxten.	<ul style="list-style-type: none"> • K2A arbetar aktivt för att behålla en långsiktig tillväxt och söker ständigt nya affärsmöjligheter och projekt genom löpande dialog med kommuner och andra marknadsaktörer. • Kontinuerlig analys av marknadsläget. • Tydlig investeringsstrategi som löpande utvärderas. • Tydlig beslutsprocess vad gäller risker och möjligheter.
Beroende av enskilda nyckelpersoner	Beroende av enskilda personer på nyckelbefattningar kan medföra risker för att det dagliga arbetet inte kan genomföras med tillräcklig effektivitet och kvalitet. Kan inte rätt medarbetare eller tillräckligt med personal behållas eller rekryteras resulterar det i att verksamheten riskerar att underprestera.	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbart företag i alla dimensioner. • För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarsamtal där individuella önskemål och behov av kompetensutveckling kartläggs. • Plan för kompetensförsörjning. • Dokumenterade process- och arbetsbeskrivningar för att minska personberoende.

4. Hållbarhetsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Korruption och brott mot mänskliga rättigheter	För K2A är det viktigt med tillit och förtroende, samt att bedriva affärsverksamheten på ett etiskt korrekt sätt. Som för all affärsverksamhet kan det förekomma risker kopplat till korruption och mänskliga rättigheter, och dessa risker kan finnas inom såväl K2A som hos bolagets partners och leverantörer. K2A ställer därför samma krav på leverantörer som internt på bolaget. För K2A kan en incident ha en negativ påverkan på människor och miljö samt skada bolagets anseende och affär.	<ul style="list-style-type: none"> • Uppförandekoden innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekten för mänskliga rättigheter. • Jämställdhetspolicyen innehåller riktlinjer för nolltolerans mot diskriminering eller kränkande särbehandling. • Kravställning på leverantörer att K2A:s uppförandekod följs. • Revisioner av leverantörsavtal på årsbasis och i samband med nytecknande eller förnyelse av kontrakt. • På förhand upphandlade materialleverantörer för nyproduktion, tack vare Svanencertifieringarna, för kontroll och styrning av leverantörsledet. • Policy och rutin för visseblåsning som kan användas vid misstanke om oegentligheter eller brott mot uppförandekoden.
Klimatförändringar, fysiska risker	Klimatförändringarna är en global hållbarhetsrisk som medför konsekvenser för både ekonomiska, ekologiska och sociala system. För K2A kan akuta fysiska risker, såsom översvämning, extremväder (såsom skyfall, snöfall, värmeböljor, stormar och brand) samt långsiktiga fysiska risker, komma att öka K2A:s kostnader för skador och kräva investeringar för att motverka påverkan. Långsiktiga fysiska risker, såsom kallare väder kan ge ökad el- och värmeanvändning. Varmare temperaturer kan medföra ökad risk för skadedjur och påverka kostnaden för råvara (trä). Ändrade nederbörds-mönster eller havsvattenhöjningar kan påverka behov av dagvattenhantering och/eller investeringar i fukt- och vattenhanteringsåtgärder. Dessa risker kan öka i ett längre tidsperspektiv.	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatrisinventeringar av befintligt fastighetsbestånd år 2020. Framtagande av åtgärdsplaner som integreras i förvaltningens handlings- och underhållsplaner under 2021. • Förvärv och markanvisningar bedöms utifrån ett klimatriskperspektiv. • Miljöcertifiering av all nyproduktion enligt Svanen eller motsvarande. • Genomförande av klimatscenarioanalys och integrering av resultat i verksamhetens handlingsplaner. Klimatscenarioanalys uppdateras på årsbasis. • Dagvattenhantering i samtlig nyproduktion. • Nybyggnader har låg energianvändning. Löpande energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd.
Klimatförändringar, omställning	K2A har sedan starten byggt bolaget med hållbarhet som fundament för att framtidssäkra verksamheten. Detta gör att bolaget idag är väl rustat för de klimatrelaterade krav på omställning som finns och kan förväntas komma. Vid politiska förändringar, nya lagkrav, förändringar av branschstandarder eller policy kan detta innebära investeringar (tidsmässiga eller ekonomiska), ökad beskattning och/eller förändringar av K2A:s verksamhetsprocesser och rutiner. Större medvetenhet om klimatfrågan hos olika intressentgrupper kan öka efterfrågan på miljöcertifieringar. Till följd av klimatförändringar kan elpriset komma att öka, vilket skulle innebära ökade driftskostnader för K2A:s fastighetsbestånd.	<ul style="list-style-type: none"> • Bevakning av ändringar i lagkrav, riktlinjer och policyer. • Utvärdering av produktionsmetoder för ökad cirkularitet och resurseffektivitet. • Miljöcertifiering av nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd. • Endast inköp av el från förnybara energikällor till samtliga fastigheter. • Installation av solceller på nybyggnadsprojekt. Under 2021 görs genomlysning av befintliga fastigheter för möjlig utbyggnad av solceller på tak.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
<p>Biologisk mångfald och ekosystemtjänster</p>	<p>Förlusten av biologisk mångfald och ekosystemtjänster är dels en global hållbarhetsrisk, men även lokalt får det konsekvenser för klimat, matförsörjning, rening av luft, markerosion/markstabilitet och råvaruförsörjning. Vid nyproduktion kan nya byggnader och tillhörande utbyggnad av mark eller infrastruktur komma att innebära ett fysiskt hinder för arter och växter att sprida sig i landskapet. Lokalt kan rödlistade arter påverkas av K2A:s verksamhet kopplad till uppförandet av nya byggnader. Vid uppförande på jungfrulig mark eller med närhet till känsliga naturområden kan detta innebära risker kopplad till lokal artdöd (växter och djur) och därmed förlust av bidrag till lokala ekosystemtjänster och/eller förlust av lokala (nyckel)biotoper. För K2A:s fastigheter kan det innebära en minskad motståndskraft mot klimatrelaterade väderfenomen som kräver investeringar i, på eller runt byggnaderna. Det kan påverka fysiska aspekter som ljud- och luftkvalitet i och utanför byggnaderna. För hyresgästerna kan fysiska och estetiska aspekter ha en inverkan på trivsel och medföra lägre kundnöjdhet eller utflyttning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Markanvisningar bedöms utifrån ett miljöperspektiv. • Baserat på artinventeringar från kommun/länstyrelse anpassas grön- och blåstrukturer på fastigheten. • För nyproduktion, främjande av spridningskorridorer på fastigheten, bl.a genom gröna tak och/eller gröna innergårdar med växter som stöttar eller förstärker lokala biotoper och/eller ekosystemtjänster. • För befintliga fastigheter, påbörjat inventering av grönastrukturer på fastigheterna. Under 2021 tar K2A fram handlingsplaner för befintligt fastighetsbestånd. • Miljöcertifiering av nyproduktion och befintliga byggnader. • Under 2021 utökas hyresgästdialog för att identifiera och lyfta relevanta hållbarhetsaspekter, inkl. grönytor och utemiljöer.
<p>Miljöpåverkan</p>	<p>Med avstamp i forskningen kring de planetära gränserna* har K2A identifierat ett flertal områden där verksamheten kan medföra en negativ miljöpåverkan. Utöver klimatpåverkan och biologisk mångfald (framgår separat ovan) kan användning av kemikalier vid om-, nyproduktion och förvaltning bidra till utsläpp till mark, luft eller vatten. Vid nyproduktion påverkar K2A markanvändningen vid fastigheten samt bidrar till utbyggnad av infrastruktur lokalt, vilket kan innebära ändrad landanvändning på lokal/regional nivå, t.ex. om bostäder byggs på tidigare åkermark. Verksamheten i fastigheterna samt hyresgäster bidrar till ett nyttjande av färskvattenresurser, vilket kan ha en negativ påverkan där grundvattennivåerna är låga. Generering av avfall sker från både fabriksverksamhet, på byggplats och i byggnadens driftsskede, vilket kan ha en negativ miljöpåverkan om stora mängder går osorterade till deponi, eller går till energiåtervinning istället för återanvändning eller materialåtervinning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Miljöcertifiering av nybyggnad och befintligt bestånd. • Miljöinventering genomförs i befintligt bestånd. • Markanvisningar bedöms utifrån ett miljöperspektiv. • Rutiner på byggplats i händelse av miljöolycka. • Snålspolande kranar i nyproduktion. • Under 2021 utökas hyresgästdialog för att identifiera och lyfta relevanta hållbarhetsaspekter, inklusive avfallssortering och återbruk. <p>* De nio planetära gränserna beskrivs i en forskningsmodell framtagen av Stockholm Resilience Centre: https://www.stockholmresilience.org/research/planetary-boundaries.html</p>
<p>Arbetsmiljö</p>	<p>För K2A är det viktigt att anställda ska känna sig trygga och ha förutsättningar för att må bra på arbetsplatsen. Bristar i K2A:s arbete kring arbetsmiljö, säkerhet och hälsa samt anställnings- och arbetsvillkor kan medföra negativa konsekvenser på såväl individ- som företagsnivå. Bristar eller incidenter kan medföra att K2A ses som en mindre attraktiv arbetsgivare och kan skada bolagets varumärke.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Arbetsmiljöarbetet beskrivs i en arbetsmiljöhandbok och följs upp årligen. • Tydliga säkerhetsföreskrifter och arbetsmiljöutbildningar för personal i produktion som genomförs löpande. • Hälsofrämjande åtgärder som friskvårdsbidrag och regelbundna hälsoundersökningar. • Årliga medarbetarsamtal där den psykosociala och fysiska arbetsmiljön utvärderas. Resultatet går in i handlingsplan för kommande år.

TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar

Sedan K2A startade år 2013 har ambitionen varit att kontinuerligt skapa nya och innovativa hållbarhetslösningar som tar hänsyn till bolagets klimatavtryck. För att visa på transparens rapporteras för första gången bolagets klimatrelaterade risker och möjligheter enligt TCFD. TCFD:s riktlinjer utgår från de fyra områdena styrning, strategi, riskhantering samt mål och mätvärden. K2A påbörjade sitt arbete med att linjera insatser och rapportering enligt TCFD under 2020 och kommer under 2021 att utveckla framför allt arbetet med scenarioanalys för att fördjupa riskanalys och komplettera arbetet inom riskhantering. Se sid 154-155 för sammanfattande tabell med sidhänvisningar avseende K2As klimatarbete.

Scenarioanalys

Genom att analysera olika framtida klimatscenarier kan vi bättre skapa en bild av hur utvecklingen kan komma att påverka K2A:s verksamhet i framtiden. Viktiga områden att analysera är hur politik, ekonomi och teknik kan komma att förändras och för att kunna uppnå en mer klimatanpassad värld, men även hur ett förändrat klimat kan komma att påverka bolagets fastigheter fysiskt genom exempelvis höjda vattennivåer. Under 2020 genomfördes en klimatfokuserad scenarioanalys med syfte att identifiera och värdera risker, möjligheter och åtgärder och därmed kunna skapa en så god beredskap som möjligt.

Klimatscenarioanalysen inkluderar fysiska risker, både på kort och lång sikt samt omställningsrisker; regulatoriska, teknologiska, marknad och varumärke. Klimatscenarioanalysen omfattar hela värdekedjan; markanskaffning, tillverkning av volymentelement i fabrik, montage på byggplats, förvaltning och finansiell utveckling. Två ytterligheter av klimatscenarier har använts; RCP 2.6 som anger ett scenario där världen har anpassat växthusgasutsläppen till Parisavtalets 2°C-mål samt RCP 8.5 som motsvarar en global medeltemperaturökning på 6°C. För detaljerad bedömning av finansiell påverkan, se sid 154-155.

Klimatscenario RCP 2.6 och 8.5

IPCC (International Panel on Climate Change) har tagit fram ett antal klimatscenarier utifrån antaganden om hur stora växthusgasutsläppen kommer att bli. Scenarierna visar varianter på möjlig framtida utveckling, alltifrån en fortsättning av dagens utsläppstrender, till en mycket stor begränsning av framtida utsläpp.

Klimatscenario RCP 2.6 – Anpassning till Parisavtalet

- Än mer stringent klimatpolitik.
- Låg energiintensitet.
- Minskad användning av olja.
- Utsläppen av metan minskar med 40 procent.
- Utsläppen av koldioxid kulminerar år 2020 och minskar därefter. Utsläppen är negativa år 2100.
- Halten av koldioxid i atmosfären kulminerar omkring år 2050, följt av en måttlig minskning till drygt 400 ppm (parts per million) år 2100.

Klimatscenario RCP 8.5 – Business as usual

- Koldioxidutsläppen är tre gånger dagens.
- Metanutsläppen ökar kraftigt.
- Teknikutvecklingen mot ökad energieffektivitet fortsätter, men långsamt.
- Stort beroende av fossila bränslen.
- Hög energiintensitet.
- Ingen tillkommande klimatpolitik.

Källa: <https://www.klimatanpassning.se/klimatanpassa/underlag-for-klimatanpassning/klimatscenarier-1.87742>

Fysiska risker

Akuta

- Brandrisk
- Extremväder (snöfall, regn, stormar)
- Översvämning
- Värmeböljor

Långsiktiga

- Temperaturförändringar
- Ändrade nederbördsmonster
- Luftförhållanden
- Havsvattenhöjning

Omställningsrisker

Regulatoriska

- Krav på klimatrapportering
- Policyer och lagkrav

Teknologiska

- Investeringar som krävs för att uppgradera nuvarande byggsystem
- Investeringar som krävs för att anpassa befintligt fastighetsbestånd

Marknad och varumärke

- Ökade kostnader för råmaterial och energi
- Varumärke, rykte och ändrad efterfrågan

	Kundanlys	Mark- anskaffning	Lägenhets- produktion	Byggnation	Uthyrning & Förvaltning
	RCP 2.6				
Risker	Kunder söker sig till billiga lägenheter utan hållbarhetsprofil.	Höga krav på klimat-anpassat byggande vid markanvisning kan bli fördyrande.	Lagkrav och bransch-standards för klimat-neutralt byggande kräver en anpassning av produktionsmodell. Krav på implementering av tekniska system för att reducera byggnadens klimatpåverkan.	Skatter på fossila drivmedel medför ökad bränslekostnad för transporter och arbetsmaskiner.	Lagkrav leder till omfattande klimat-anpassning av befintliga fastigheter krävs, både teknisk och fysisk prestanda. Driftskostnader påverkas av dyra elpriser.
Möjligheter	Hållbar produkt som attraherar fler kunder.	K2A:s hållbarhetsprofil är attraktiv hos kommuner och markägare.	Cirkulerade material minskar behovet av jungfruligt material, vilket minskar klimatpåverkan.	Korta, fossilfria transporter samt eldrivna arbetsmaskiner ger lägre bränslekostnad och klimatpåverkan.	Ökad mängd egenproducerad sol och energi från förnybara energikällor ger lägre klimatpåverkan.
	RCP 8.5				
Risker	Kunder söker sig till billiga lägenheter utan hållbarhetsprofil.	Högre konkurrens om byggrätter med låg riskexponering.	Elbrist medför påverkan på driftssäkerhet i fabrikena. Negativ påverkan på projekt-tidplaner och kostnad för projektet. Råvarutillgång för trä ändras pga ökad: – Benägenhet för skadedjursangrepp – Risk för skogsbrand – Konkurrens om trä som råvara, även från andra branscher.	Elbrist medför påverkan på driftssäkerhet i produktion. Negativ påverkan på projekt-tidplaner. Extrema snöfall eller skyfall kan orsaka driftstopp och/eller fuktskador, vilket medför längre produktionstid och ökade material-kostnader.	Elbrist kan påverka driftssäkerheten i förvaltning. Extremväder och ändrade nederbörds-mönster medför skador på klimatskal. Extremväder påverkar inomhuskomfort i ej klimatanpassade lägenheter, med minskad kundnöjdhet, och/eller utflytt som följd. K2A:s rykte påverkas.
Möjligheter	Ökad efterfrågan på klimatanpassade lägenheter.	K2A:s hållbarhetsprofil är attraktiv hos kommuner och markägare.	Ökad mängd egenproducerad sol i fabriker ger ökad driftssäkerhet. Cirkulerad råvara från tidigare volyement eller andra byggprojekt minskar kostnaderna för material.	Korta, fossilfria transporter mellan fabrik och produktionsplats ger lägre klimat-påverkan.	Ökad mängd egenproducerad sol och energi från förnybara energikällor ger lägre klimatpåverkan. Installation av energi-besparande åtgärder ökar lönsamheten. Klimatrisinventerade fastigheter med genomförda åtgärder ökar attraktiviteten

Finansiell påverkan

Klimatscenario RCP 2.6

- Ökade utvecklingskostnader för anpassning av produktionsmetod.
- Värde på ej klimatanpassade byggnader minskar.
- Värde på klimatanpassade byggnader ökar.
- Kostnad för klimatanpassning i befintligt bestånd ökar.
- Högre driftskostnader relaterat till drift och underhåll av tekniska system.

Klimatscenario RCP 8.5

- Minskade intäkter på grund av högre utflyttning och lägre attraktivitet för ej klimatanpassade byggnader.
- Högre byggkostnader.
- Mycket högre driftskostnader på grund av högre energipriser och ökad skadefrekvens.
- Dyrare produktions- och byggnationskostnader.

För detaljerad bedömning av finansiell påverkan, se sid 154-155.

Aktien och ägarna

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

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

Gröna aktier

I maj 2020 lanserade K2A det första ramverket i världen för gröna aktier med syftet att transparent redovisa bolagets klimatpåverkan. Märkningen utgår från klassificering av bolagets intäktströmmar och investeringar enligt CICERO:s metodik Shades of Green.

Nyemission under 2020

K2A genomförde i januari 2020 en riktad nyemission av 1 035 524 B-aktier och K2A tillfördes därigenom cirka 175 Mkr före emissionskostnader.

Antal utestående aktier

Totalt antal utestående aktier uppgick den 31 december 2020 till 18 886 960 aktier varav 2 120 928 A-aktier, 13 600 000 B-aktier, 1 361 232 D-aktier samt 1 804 800 preferensaktier. Totalt antal röster i bolaget uppgick till 37 975 312.

Aktiekapitalet

K2A:s aktiekapital uppgick den 31 december 2020 till 118,0 Mkr fördelat på 18 886 960 aktier med ett kvotvärde om 6,25 kr per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 75 Mkr och högst 300 Mkr fördelat på lägst 12 miljoner aktier och högst 48 miljoner aktier.

B-aktiens och preferensaktiens utveckling

Senast betalt för K2A B vid stängning på årets sista handelsdag den 30 december 2020 var 198,00 kr vilket motsvarar en uppgång om 12 procent under året. Senast betalt för K2A PREF vid stängning på årets sista handelsdag 2020 var 330,00 kr vilket motsvarar en uppgång om 10 procent under året.

Utdelning

För räkenskapsåret 2020 föreslår styrelsen att en utdelning om 0,50 kr per aktie lämnas till stamaktieägare. Styrelsen föreslår att utdelning till preferensaktieägare lämnas i enlighet med bolagsordningen, vilket innebär kvartalsvis utdelning om 5,00 kr per preferensaktie (sammanlagt 20,00 kr per år).

Övrig information

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

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

Största aktieägare 31 december 2020

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal aktier, %	Totalt antal röster, % ¹
1 Johan Knaust med bolag	568 368	3 480 403	1 361 232	94 025	5 504 028	29,1	28,0
2 Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	2 200 707	–	–	2 200 707	11,7	6,6
3 Johan Thorell med bolag	482 400	1 125 600	–	19 499	1 627 499	8,6	15,7
4 Johan Ljungberg med bolag	482 400	1 125 600	–	13 864	1 621 864	8,6	15,7
5 Claes-Henrik Julander med bolag	435 360	1 017 256	–	17 659	1 470 275	7,8	14,2
6 SEB Fonder	–	1 221 374	–	58 070	1 279 444	6,8	3,4
7 Swedbank Försäkring	–	609 488	–	67 075	676 563	3,6	1,8
8 Ludwig Holmgren	152 400	313 346	–	2 032	467 778	2,5	4,8
9 Verdipapirfond Odin Ejendom	–	437 995	–	–	437 995	2,3	1,2
10 Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	–	198 410	–	173 911	372 321	2,0	1,0
11 LK Finans	–	312 945	–	–	312 945	1,7	0,8
12 Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	–	238 390	–	6 220	244 610	1,3	0,6
13 Enter Fonder	–	232 150	–	–	232 150	1,2	0,6
14 Nordea Livförsäkring Sverige AB	–	177 930	–	16 047	193 977	1,0	0,5
15 RBC Investor Services Bank S.A	–	–	–	124 000	124 000	0,7	0,3
16 Erik Selin Fastigheter	–	100 000	–	–	100 000	0,5	0,3
17 The Northern Trust Company	–	89 600	–	–	89 600	0,5	0,2
18 Clearstream Banking S.A	–	75 600	–	6 010	81 610	0,4	0,2
19 Handelsbanken Sverige Index	–	77 601	–	–	77 601	0,4	0,2
20 PPB Holding	–	–	–	66 000	66 000	0,3	0,2
Övriga	–	565 605	–	1 140 388	1 705 993	9,0	4,5
Totalt	2 120 928	13 600 000	1 361 232	1 804 800	18 886 960	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden

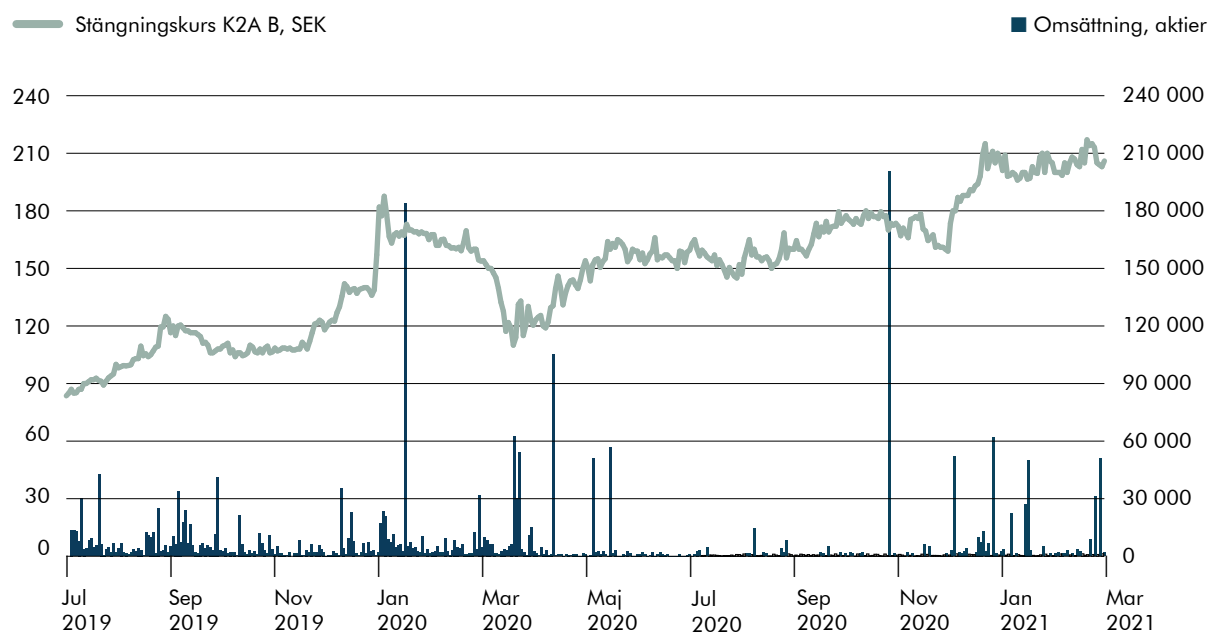
1) Antal röster/totalt antal röster. A-aktier berättigar till 10 röster per aktie och B-aktier, D-aktier samt preferensaktier berättigar till 1 röst per aktie.

Handel med aktien

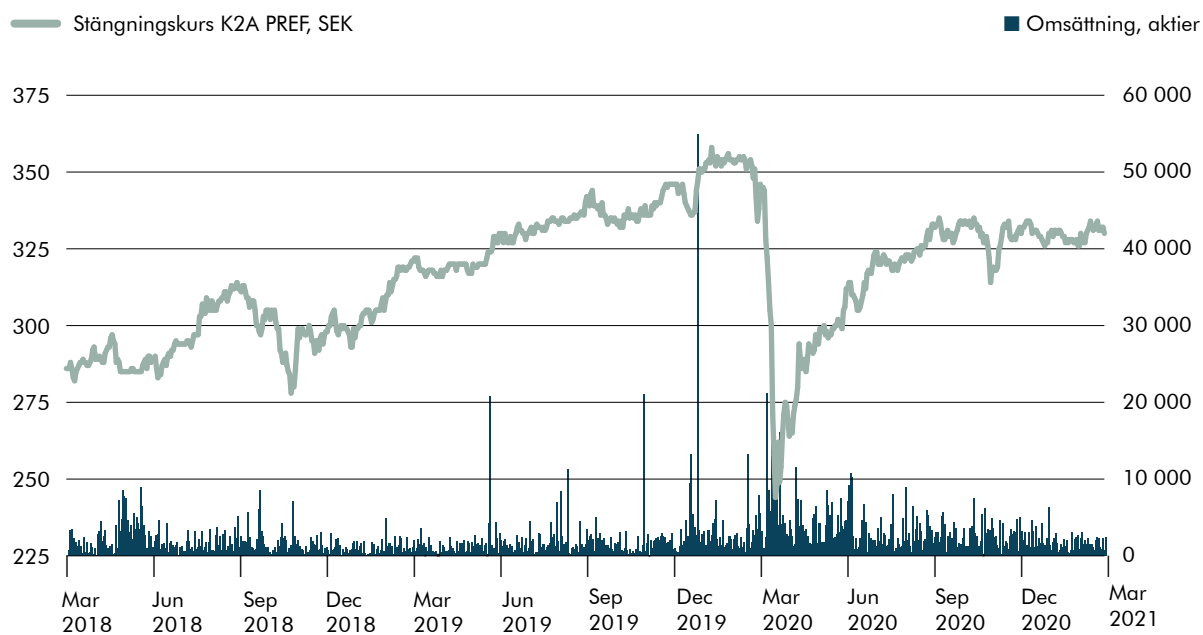
Handeln med K2A B	2 jan – 30 dec 2020	20 jun – 30 dec 2019
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	5 610	10 594
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	1,1	1,1

Handeln med K2A PREF	2 jan – 30 dec 2020	2 jan – 30 dec 2019
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	3 463	2 026
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	1,1	0,7

K2A B Kursutveckling 1 juli 2019 – 1 mars 2021



K2A PREF Kursutveckling 1 mars 2018 – 1 mars 2021



Bolagsstyrningsrapport

K2A är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen i K2A utförs i enlighet med svensk kod för bolagsstyrning, Nasdaq Stockholms regelverk, svensk lag samt interna regler och föreskrifter.

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden")

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

Risker och riskhantering

K2A:s processer för att identifiera och hantera risker är en del av bolagets strategiarbete. Avsnittet i årsredovisningen om risker och riskhantering, sid 90–95, redogör för de mest väsentliga riskerna samt vilka styrande dokument och åtgärder som koncernen arbetar efter för att hantera dessa.

Hållbarhet

K2A:s hållbarhetsarbete är en integrerad del av bolagets affärsmodell och verksamhet och beskrivs på sid 16–41. Hållbarhetsarbetet hjälper bolaget att reducera risker och kostnader, stärka konkurrenskraften samt attrahera talanger och investerare. Styrelsens hållbarhetsutskott har ansvar för att ta fram den strategiska inriktningen för bolagets hållbarhetsarbete. VD har, med stöd av bolagets hållbarhetschef, det övergripande ansvaret för att styra K2A:s verksamhet inom hållbarhetsområdet.

Så här styrs K2A

Bolagsstämma/årsstämma

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

Valberedning

Enligt Koden ska bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor,

kandidater till styrelseledamöter (inklusive ordföranden), arvoden och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till ledamöter i valberedning för den nästföljande årsstämman. Valberedningens förslag redovisas i kallelse till årsstämman.

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

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

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

Styrelse

Styrelsen är högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera K2A:s finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen verkställande

direktören. Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt bolagsordningen ska styrelsen till den del den väljs av bolagsstämman bestå av lägst tre ledamöter och högst sju ledamöter.

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

Styrelsens ordförande

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

Revisionsutskott

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

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

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

Ersättningsutskott

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

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

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

Hållbarhetsutskott

K2A:s styrelse har inrättat ett särskilt hållbarhetsutskott. Hållbarhetsutskottets medlemmar utgörs av tre styrelseledamöter som utses vid konstituerande styrelsemöte. Hållbarhetsutskottets arbete och uppgifter regleras av utskottets arbetsordning, som fastställts av styrelsen. Hållbarhetsutskottet ansvarar för att formulera förslag avseende den strategiska inriktningen för hållbarhetsarbetet samt utformning av förslag till K2A:s hållbarhetsmål samt uppföljning av dessa.

Internrevision

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

VD och koncernledning

Enligt arbetsordningen ska VD;

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

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

Arbete under året

Extra bolagsstämma januari 2020

Extra bolagsstämma hölls den 16 januari 2020 i Stockholm. Bolagsstämman beslutade om ändring av bolagsordningen i enlighet med styrelsens förslag. Ändringen medförde att lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie vid styrelsebeslut om minskning av aktiekapitalet höjs från 325 kronor till 350 kronor jämte eventuellt tillkommande belopp som följer av bolagsordningen. Därutöver innebar beslutet om ändring av bolagsordningen att ett antal redaktionella och språkliga förändringar genomfördes i bolagsordningen. I ljuset av att Svensk kod för bolagsstyrning inte medger att suppleanter för bolagsstämmovalda styrelseledamöter utses, ströks möjligheten att utse styrelsesuppleanter ur bolagsordningen.

Årsstämma 2020

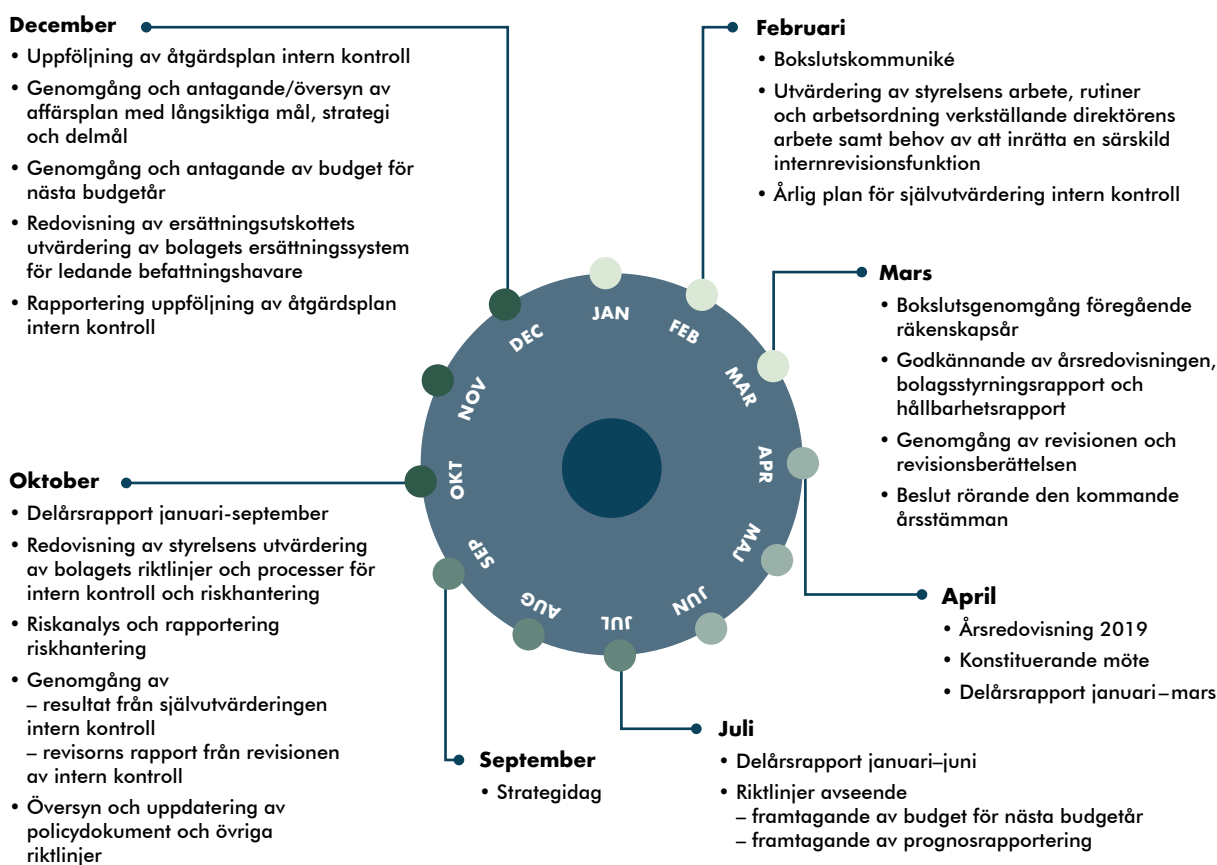
Årsstämman 2020 ägde rum den 28 april 2020 i bolagets lokaler på Nybrogatan 59 i Stockholm.

Årsstämman fastställde balans- och resultaträkningarna för moderbolaget och koncernen för föregående räkenskapsår. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Årsstämman beslutade även att preferensaktier som kan komma att emitteras, med stöd av det emissionsbemyndigande som stämman fattade beslut om, ska ha rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag som infaller efter det att aktierna registrerats av Bolagsverket och förts in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB.

Vidare beslutade årsstämman att ingen utdelning lämnas för stamaktier och att överskjutande vinstmedel ska balanseras i ny räkning.

Styrelsens arbete 2020

Styrelsen har ett antal inplanerade möten under året med stående beslutspunkter samt specifika beslut för respektive möte, se en sammanfattning i figuren nedan. Därutöver tillkommer möten för transaktioner och andra ärenden som aktualiseras.



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

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom emission av stamaktier av serie B eller preferensaktier, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier. Det totala antalet stamaktier av serie B samt preferensaktier som omfattas av sådana emissioner får motsvara högst tio procent av aktiekapitalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2020.

Valberedning

Vid årsstämman den 28 april 2020 antog aktieägarna principer för hur valberedningen utses och dess arbete. Enligt principerna för valberedningens arbete ska valberedningen bland annat lämna förslag till:

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

Valberedningens sammansättning inför årsstämma 2021

Valberedningen inför årsstämman 2021 utgörs av:

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

Aktieägare har haft möjlighet att lägga fram förslag till valberedningen. Valberedningens förslag inför årsstämman 2021 framgår av kallelsen till årsstämman på K2A:s hemsida www.k2a.se. Årsstämman 2021 kommer att hållas den 28 april 2021 genom poströstning.

Mångfaldspolicy

Vid framtagande av förslag till styrelse inför årsstämman 2020 tillämpade valberedningen punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning om mångfaldspolicy. Målet med policyn är att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Valberedningen konstaterade vid framtagandet av sitt förslag att könsfördelningen i den föreslagna styrelsen inte var tillfredsställande. Valberedningen gjorde dock bedömningen att kontinuitet i styrelsearbetet vid tillfället var av stor betydelse och föreslog mot den bakgrunden omval av samtliga ledamöter. Vid årsstämman 2020 valdes sju ledamöter, varav en kvinna och sex män.

Styrelsen

K2A:s styrelse består av sju ledamöter, utan suppleanter, valda av årsstämman den 28 april 2020. Styrelsen består av de bolagsstämmovalda ledamöterna Johan Thorell (styrelsens ordförande), Johan Knaust (verkställande direktör), Claes-Henrik Julander, Johan Ljungberg, Ludwig Holmgren, Sten Gejrot och Ingrid Lindquist.

Styrelseledamöternas oberoende framgår av tabellen på sidan 105 och ytterligare information för varje individuell styrelseledamot finns att läsa på sidan 108.

Styrelsens arbete

Under 2020 sammanträdde styrelsen vid fyrtio tillfällen. Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen för styrelsen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och VD. Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera K2A:s finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Under året har styrelsen bland annat behandlat sedvanliga frågor såsom strategiarbete, projektfrågor, finansieringsfrågor och hållbarhetsfrågor.

Utvärdering av styrelsens arbete

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

Externa revisorer

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

För räkenskapsåret 2020 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 3 077 Mkr.

Ersättningar, styrelse och ledning

Riktlinjer

På årsstämman den 28 april 2020 antog aktieägarna riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna ska K2A ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Vidare ska ersättning bidra till god etik och företagskultur och samtidigt vara i linje med aktieägarnas intressen.

Ersättning till VD och ledande befattningshavare

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

Ersättning till styrelsen

Det sammanlagda arvodet till de stämموvalda styrelseledamöterna framgår av not 5.

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

Styrelse och utskott

Namn	Invald	Oberoende i relation till bolagets större ägare	Oberoende i relation till bolaget och bolagets ledning	Deltagande av totalt antal möten			
				Styrelsemöten	Ersättningsutskottsmöten	Revisionsutskottsmöten	Hållbarhetsutskottsmöten
Johan Thorell	2015	Nej	Ja	40/40	2/2	5/5	–
Johan Ljungberg	2017	Nej	Ja	36/40	–	–	3/3
Claes-Henrik Julander	2014	Nej	Ja	40/40	2/2	5/5	–
Ingrid Lindquist	2019	Ja	Ja	39/40	–	5/5	–
Ludwig Holmgren	2017	Ja	Ja	36/40	–	–	3/3
Sten Gejrot	2017	Ja	Nej	39/40	–	–	–
Johan Knaust	2013	Nej	Nej	40/40	–	–	3/3

Styrelsens ersättningsrapport

Inledning

Denna rapport beskriver hur riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare för K2A, antagna av årsstämman 2020, tillämpades under 2020. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktör. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiet för svensk bolagsstyrning - Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram. Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 5 i årsredovisningen för 2020.

Styrelsearvodet till K2A:s styrelseledamöter omfattas inte av denna rapport. Styrelsearvodet beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 5 i årsredovisningen för 2020.

Bolagets utveckling under 2020

En sammanfattning över bolagets resultat och utveckling presenteras på sidan 157-158 i årsredovisningen för 2020.

Bolagets ersättningspolicy: tillämpningsområden, ändamål och avvikelser

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

Principer och styrmodell för ersättning framgår av ersättningspolicy. Policyn anger att ersättningar ska vara i linje med bolagets strategi, mål, värderingar och långsiktiga intressen och att den ska säkerställa att intressekonflikter undviks. Detta ska främja värdeskapande, uppmuntra goda prestationer, ett risktagande i linje med styrelsens fastställda toleransnivå samt ett sunt och ansvarstagande beteende baserat på K2A:s värderingar. Medarbetarens ersättning ska spegla den komplexitet, det ansvar och de ledaregenskaper som krävs i rollen, liksom individens egen prestation. K2A följer löpande medarbetarnas prestation och utveckling. Den totala ersättningen till personer i bolagsledningen kan bestå av följande delar: fast kontantlön och rörlig lön, pensionsförmåner samt andra förmåner. Till detta kommer villkor vid uppsägning.

- Fast kontantlön och rörlig lön. Ersättningen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta kontantlönen ska anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Den fasta kontantlönen ska ses över årligen för att säkerställa att lönen är marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Den fasta

lönen ska anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget ska avse årlig kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning, baseras på mål för bolagets finansiella utveckling eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger ska det rörliga lönetillägget inte överstiga 70 procent av den fasta årslönen.

- Pensionsförmåner. Pensionsavsättningar kan göras för personer i bolagsledningen motsvarande maximalt 25 procent av fast kontantlön. Pensionsåldern är 65 år. Personer i bolagsledningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser.
- Andra förmåner. Andra förmåner kan utgå i form av exempelvis sjukvårdsförsäkring och bilförmån och ska bidra till att underlätta personens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Det samlade värdet av dessa förmåner ska motsvara marknadspraxis och utgöra ett begränsat värde i förhållande till den totala ersättningen.

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

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

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

Styrmodell för ersättningar på K2A

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

Anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

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

Bolaget har under 2020 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjer som antagits av bolagsstämman. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna kommer finnas tillgängligt på <https://www.k2a.se/investorrelations/bolagsstyrning/arsstamma/> senast tre veckor före årsstämman 2021. Ingen ersättning till ledande befattningshavare har krävts tillbaka från bolaget.

Ersättning till ledande befattningshavare

Tkr	Grundlön 2020	Pension och övriga förmåner 2020	Grundlön 2019	Pension och övriga förmåner 2019
Verkställande direktör	3 060	–	2 603	–
Övriga koncernledningen	11 397	1 764	3 985	651
Summa	14 457	1 764	7 188	651

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets förvaltningsresultat

Tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Ersättning Verkställande direktör	3 060	2 603	1 922	1 800	1 800
Ersättning ledande befattningshavare*	11 397	3 985	2 211	2 062	–
Totala ersättningar ledande befattningshavare	14 457	6 588	4 133	3 862	1 800
Ersättning övriga anställda	41 652	41 063	31 512	17 330	13 978
Årets resultat	219 564	202 748	173 586	219 942	80 200
Ersättning ledande befattningshavare/Årets resultat, %	7	3	2	2	2

* Under 2020 utökades ledande befattningshavare till 9 personer att jämföra med 6 personer 2019.

Stockholm i april 2021

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Styrelse och revisor



Johan Thorell

Styrelseordförande
Invald i styrelsen 2015
Född: 1970
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm
Övriga uppdrag (urval): Styrelse- ordförande i Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot i Sagax AB, Hemsö Fastighets AB, Tagehus Holding AB, Storskogen Group AB och Delarka Holding AB.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 482 400 A-aktier, 1 125 600 B-aktier, 19 499 preferensaktier.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.
Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Johan Knaust

Styrelseledamot och verkställande direktör
Invald i styrelsen 2013
Född: 1971
Utbildning: Master of Science Operational Research, London School of Economics samt Fil. kand. Nationalekonomi, Stockholms universitet.
Bakgrund: Grundare och partner Sveafastigheter. Startade dessförinnan Leimdörfers finansieringsrådgivning. 1996–2001 verksam på Goldman Sachs International i London, inom Fixed Income.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 568 368 A-aktier, 3 480 403 B-aktier, 1 361 232 D-aktier, 94 025 preferensaktier.
Beroende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.
Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Claes-Henrik Julander

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2014
Född: 1969
Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet
Övriga uppdrag (urval): Styrelseordförande i Erik Penser Bank Aktiebolag och Star Stable Entertainment AB. Styrelseledamot i Biocrine AB, Svipdag AB inklusive dotterbolag och Yggdrasil AB.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 435 360 A-aktier, 1 017 256 B-aktier, 17 659 preferensaktier.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.
Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Johan Ljungberg

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2017
Född: 1972
Utbildning: Civilingenjör
Övriga uppdrag (urval): Styrelseordförande i Atrium Ljungberg AB, Tagehus Holding AB och styrelseledamot i John Mattson Fastighetsföretagen AB och Eastnine AB.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 482 400 A-aktier, 1 125 600 B-aktier, 13 864 preferensaktier.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.
Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Ludwig Holmgren

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2017
Född: 1972
Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet
Aktieinnehav (inklusive bolag): 152 400 A-aktier, 313 346 B-aktier, 2 032 preferensaktier.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Sten Gejrot

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2017
Född: 1962
Utbildning: Jur. Kand.
Övriga uppdrag (urval): Advokat och partner på Advokatfirman Lindahl
Aktieinnehav (inklusive bolag): 2 000 B-aktier.
Beroende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Ingrid Lindquist

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2019
Född: 1957
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm
Övriga uppdrag (urval): Styrelseordförande i Lysa AB samt styrelseledamot i Hobohm Brothers Equity AB, Länsförsäkringar Stockholm, Kavat Vård AB, Collectum AB, Fora AB och Wise Group AB och Kollektivavtalsinformation Sverige AB.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 6 000 B-aktier.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning.
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Revisor

KPMG AB är bolagets revisor med Fredrik Sjölander som huvudansvarig revisor. Fredrik Sjölander är auktoriserad revisor och medlem i FAR SRS.
Aktieinnehav: 0

Ledning



Johan Knaust

Styrelseledamot och verkställande direktör
För mer information se under Styrelse, sid 108.



Christian Lindberg

Vice VD
Ingår i ledningen sedan 2017
Född: 1980
Utbildning: Civilingenjör
Bakgrund: Rådgivning inom Corporate Finance i egen verksamhet 2011–2017. HQ Bank Corporate Finance 2006–2011.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 75 000 B-aktier



Ulrika Grewe Ståhl

CFO
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1976
Utbildning: Civilekonom
Bakgrund: Ekonomichef på Intea, CFO på Strawberry Properties, koncerncontroller på Pandox och revisor på Deloitte.
Aktieinnehav: 0



Sandra Sundman

Ekonomichef
Ingår i ledningen sedan 2017
Född: 1986
Utbildning: Ekonomi kandidat-examen företagsekonomi
Bakgrund: Olika befattningar inom K2A, ekonomiassistent, redovisningsekonom och redovisningschef.
Aktieinnehav: 420 B-aktier



Karl Vahlund

Transaktionschef
Ingår i ledningen sedan 2019
Född: 1984
Utbildning: Civilingenjör
Bakgrund: Transaktionschef på Rikshem.
Aktieinnehav: 12 500 B-aktier



Erik Lemaitre

Affärsutvecklingschef
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1968
Utbildning: Byggekonom, Ecole Saint Lambert i Paris
Bakgrund: Affärsutveckling SSM Bygg & Fastighets AB, affärsutvecklare och projektledare på NCC samt Nexity.
Aktieinnehav: 1 000 B-aktier



Karina Antin

Hållbarhetschef
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1986
Utbildning: Civilingenjör
Bakgrund: Hållbarhetsstrateg PlaceX, miljö- och hållbarhetskonsult på PE Teknik & Arkitektur, Ebab och White Arkitekter.
Aktieinnehav: 0



Henrik Nordlund

Förvaltningschef
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1987
Utbildning: Civilingenjör
Bakgrund: Fastighetschef på Rikshem och managementkonsult på Applied Value.
Aktieinnehav: 300 B-aktier



Fredrik Widerstedt

Projektledare
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1983
Utbildning: Byggnadsingenjör
Bakgrund: Konsult och Partner på Structor, Projectmanagement konsult på Ramböll.
Aktieinnehav: 3 335 B-aktier, 3 preferensaktier

Verksamhet

Verksamhet

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

K2A:s mål och riskbegränsningar

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Operativa mål

- K2A ska byggstarta minst 1 000 bostäder under 2021, varav minst 500 i egen regi.
- Därefter har K2A som långsiktigt mål att byggstarta mellan 700 till 1 000 bostäder per år.
- K2A ska vid utgången av år 2025 förvalta minst 10 000 bostäder eller innehav förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde som överstiger 20 Mdkr.

Finansiella mål

- Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.
- EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2020 till och med 2025, öka med minst 20 procent per år.

Finansiella riskbegränsningar

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

Hållbarhet

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

- All egen nyproduktion skall vara Svanencertifierad och förvärvade fastigheter skall vara certifierade enligt Svanen eller ha motsvarande miljöcertifiering.
- K2A skall upprätthålla en hållbar och långsiktig förvaltning.
- Samtliga K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara klimat-inventerade.

- K2A:s produktionsmetod skall vara resurseffektiv och ha förutsättningar för cirkularitet.
- K2A:s hyresgäster ska uppleva en högre trivsel än genomsnittet i Sverige.
- K2A skall anses vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa som fokuserar på hyres- och studentbostäder.

Utdelningspolicy

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

För att uppnå sina mål ska K2A:

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

Organisationsstruktur

Per 31 december 2020 var totalt 132 personer anställda i K2A. 28 medarbetare, varav tio kvinnor, arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 104 medarbetare, varav elva kvinnor, avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

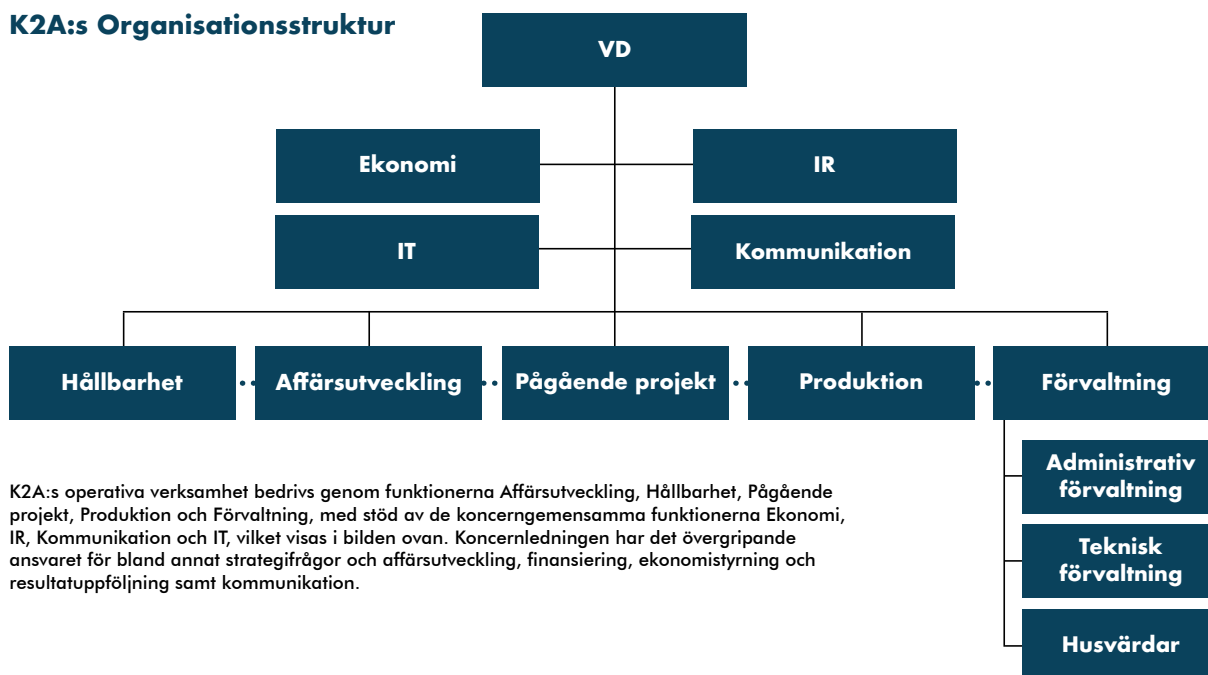
Rapporterande segment

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

Hållbarhet

Hållbarhet ansvarar för K2A:s hållbarhetsarbete. Under året förstärktes funktionen med en hållbarhetschef, Karina Antin som tillträdde tjänsten i september 2020. K2A utvecklar klimatsmarta bostäder för ansvarsfullt och långsiktigt eget ägande. Hela värdekedjan, från resurseffektiv industriell produktion med förnybar råvara till förvaltning av yt- och energieffektiva bostäder

K2A:s Organisationsstruktur



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

ska präglas av ett genomgripande och konsekvent hållbarhetsarbete. K2A:s hållbarhetsstrategi utgår från en helhetssyn och syftar till ekonomiskt, ekologiskt och socialt värdeskapande.

Affärsutveckling

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

Affärsutvecklingsenheten leds av en affärsutvecklingschef Erik Lemaitre med stöd av tre medarbetare.

Pågående projekt

Pågående projekt innefattar fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter, samt markanvisningar med eventuellt tillhörande byggrätter. Enheten pågående projekt tar över ett projekt från affärsutvecklingsenheten när projektet ska genomföras. Arbets- och ansvarsområden för enheten avser att säkerställa effektivt genomförande av pågående projekt samt säkerställa god kontroll och uppföljning. Projektgenomförande omfattar framtagande av kalkyler, detaljplanearbete, projektering, upprättande av underlag för bygglovsansökan, projektledning, upprättande av projektbudget, upphandling av entreprenadavtal (markentreprenad och husentreprenad), projektledning under produktionstid (styrning, övervakning, kontroll och ändringar etc.), färdigställande och besiktning samt överlämning av projektdokumentation till

förvaltningsenheten när projektet har färdigställts och projektet övergår till att betraktas som ett förvaltningsobjekt.

Enheten leds av en ansvarig för pågående projekt med stöd av tre medarbetare.

Produktion

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

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

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

Enheten produktion leds av VD för Grännäs Trähus. Per 31 december 2020 uppgick antalet anställda i Grännäs Trähus till 104 personer, varav 55 personer var placerade i Valdemarsvik och 49 personer i Gävle.

Förvaltning

Förvaltningsobjekt består av färdigbyggda fastigheter med inget eller begränsat projektinslag. Arbets- och ansvarsområden för förvaltningsverksamheten avser uthyrning av bostäder och

lokaler till hyresgäster samt säkerställa effektiv drift och underhåll av fastigheterna.

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

Administrativ förvaltning

Ansvarar för den egna kundtjänsten, uthyrning, hyresavisering och felanmälan.

Teknisk förvaltning

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

Husvärdar

Ansvarar för rondering av fastigheterna och utför enklare löpande underhåll samt på vissa orter även den utvändiga skötseln av grönytor. Husvärdarna ansvarar även för besiktning av lägenheterna vid byte av hyresgäst.

Förvaltningsenheten leds av fastighetschef med stöd av totalt sex medarbetare.

Stödfunktioner

Ekonomi

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

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

Kommunikation

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

IT

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

IR

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

Hållbarhetsrapportering

K2A uppfyller inte kriterierna i ÅRL 6 kap 11 §, vilket innebär att K2A inte har skyldighet att upprätta en hållbarhetsrapport. Hållbarhetsarbetet är dock integrerat i K2A:s verksamhet i

stor utsträckning då K2A bygger hus med trästomme och all nyproduktion sedan 2018 är Svanenmärkt eller har motsvarande miljöcertifiering. Mot bakgrund av att hållbarhet är ett prioriterat område inom K2A har bolaget på frivillig basis upprättat en hållbarhetsrapport som integrerats i årsredovisningen för år 2020. K2As hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI Standards: nivå core. Hållbarhetsrapporten omfattar K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) samt dess dotterbolag som framgår av not 18.

En beskrivning av K2A:s verksamhet och affärsmodell beskrivs på sidorna 11 till 13 samt i förvaltningsberättelsen på sidorna 110 till 112.

K2A:s uppförandekod, hållbarhetspolicy och affärsplan är koncernens främsta styrdokument och utgör grunden för K2A:s hållbarhetsarbete. K2A:s VD samt hållbarhetschef är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet. K2A har under året rekryterat en hållbarhetschef, Karina Antin, som tillträdde tjänsten i september 2020. Styrelsen fastställer den övergripande hållbarhetspolicyen med syftet att bolaget ska bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av samhället det är verksam i. Detta sker genom en lönsam affärsmodell, en ansvarsfull syn på omvärlden och bolagets påverkan på den, samt en medvetenhet om betydelsen av en god och hälsosam arbetsmiljö. Därigenom skapas värden och möjligheter till en kontinuerlig positiv utveckling av företaget. Varje kvartal rapporteras hållbarhetsstatistik gällande personal och miljö till styrelsen.

Den övergripande hållbarhetspolicyen utvärderas och revideras årligen. K2A:s styrelse har under året inrättat ett hållbarhetsutskott för att följa upp K2A:s hållbarhetsmål och prioriteringar.

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

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

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

Innehåll	Sid
Affärsmodell	11–13
Styrning av hållbarhetsarbetet	20–21
Riskhantering	90–95
Sociala förhållanden	31–32
Mänskliga rättigheter	33–34
Miljö	24–30
Personal	31–32
Affärsetik och antikorrupcion	34
Mångfaldspolicy för styrelsen	104

Finansiell utveckling

Resultat

Koncernens omsättning uppgick till 202,2 Mkr (147,5). Förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick till 38,7 Mkr (19,0). Ökningen förklaras framförallt av att K2A under 2020 förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med föregående år. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 220,7 Mkr (263,4). Av värdeförändringarna var 137,7 Mkr (128,6) hänförligt till förvaltningsobjekt, 6,8 Mkr (6,3) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 76,3 Mkr (128,6) hänförligt till pågående projekt. Koncernen är i en tillväxtfas och successivt under de närmaste åren kommer flertalet av de pågående projekten att slutföras och övergå i förvaltning. Moderbolagets omsättning uppgick till 24,1 Mkr (16,0) med ett resultat före skatt om -36,4 Mkr (-39,2).

Investeringar

Koncernens investeringar i och förvärv av förvaltningsfastigheter uppgick till 1 517,1 Mkr (635,6). Koncernen har även investerat 1,1 Mkr (1,7) i andra materiella anläggningstillgångar.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 105,6 Mkr (-6,1). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 563,1 Mkr (-639,1). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 711,3 Mkr (693,4) under året genomfördes en nyemission uppgående till 175,0 Mkr (420,2).

Eget kapital och aktiekapitalets utveckling

För eget kapital och aktiekapitalets utveckling, se not 27.

Framtidsutsikter

K2A lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2021 fortsätta sitt arbete med att skapa värde genom att växa fastighetsbeståndet och driva en hållbar verksamhet i linje med sin tillväxtstrategi och uppsatta mål.

Händelser efter balansdagens slut

K2A emitterade i januari en grön hybridobligation om 450 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. K2A har ansökt om upptagande till handel av de nya hybridobligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

K2A miljöcertifierade samtliga byggnader som är äldre än tre år, enligt Miljöbyggnad iDrift. Utöver det klimatinventeras samtliga 95 byggnader.

K2A vann en markanvisningstävling för utveckling av hyresbostäder och torg i stadsdelen Bjurhovda i Västerås kommun. K2A planerar uppförande av fyra byggnader med plats för cirka 180 hyresbostäder, lokal för bageri eller liknande verksamhet i bottenplan samt ett inbjudande torg i anslutning.

K2A vann ytterligare en markanvisningstävling i Västerås för utveckling av bostäder i stadsdelen Sätra. K2A planerar uppföra två bostadshus med plats för cirka 100 bostäder.

K2A förvärvade fastigheten Trädan 27 i Växjö. Förvärvskostnad uppgick till 12 Mkr. Avsikten är att på fastigheten uppföra 100 studentbostäder om totalt cirka 2 200 kvm BOA med planerad byggstart till slutet av 2021.

K2A förvärvade fastigheten Vallan 1 i Luleå, där 115 hyresbostäder kommer uppföras. Säljare var Riksbyggen och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 177 Mkr. Riksbyggen finansierar, bygger och färdigställer projektet i dess helhet och K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det tredje kvartalet 2023.

K2A förvärvade fastigheten Glidet 1 i Luleå, där 95 bostäder kommer att utvecklas. Säljare var Lerstenen och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 184 Mkr. Lerstenen kommer att finansiera, bygga och färdigställa projektet i dess helhet och K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det andra kvartalet 2023.

K2A förvärvade fastigheten Förseglet, lott D i Västerås. Säljare var det kommunala fastighetsbolaget Mimer och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 45 Mkr. K2A planerar uppföra tre hus med sammanlagt 130 till 160 hyresrätter och en uthyrningsbar area på cirka 5 300 kvm, med planerad byggstart i slutet av 2022. Hyresvärdet bedöms uppgå till 11,4 Mkr på årsbasis.

K2A meddelade att Ulrika Grewe Ståhl av personliga skäl beslutat att lämna sin tjänst som CFO på K2A under sommaren 2021. Rekrytering av ny CFO pågår.

K2A har ingått avtal med ABG Sundal Collier ASA ("ABGSC") om att ABGSC ska agera likviditetsgarant för K2A:s B-aktie. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq OMX regler kring likviditetsgaranti och innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 30 000 kronor med en spread om maximalt 4% mellan köp- och säljkurs. Syftet är att främja aktiens likviditet och åtagandet påbörjas den 19 mars 2021.

K2A offentliggjorde prospekt och ansökte om upptagande till handel av gröna hybridobligationer på Nasdaq Stockholm.

K2A byggstartade nyproduktion av 98 hyresbostäder på fastigheten Näcken 1 i Lund med en bedömd uthyrningsbar yta om cirka 3 400 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till fjärde kvartalet 2022.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond, kr	917 944 094
Balanserade vinstmedel, kr	-13 739 330
Årets resultat, kr	-21 792 021
Summa, kr	882 412 743

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

– att kontant till stamaktieägare utdela 0,50 kr per stamaktie (totalt 17 082 160 stamaktier), kr	8 541 080
– att kontant till preferensaktieägare utdela 20 kr per befintlig preferensaktie (totalt 1 804 800 preferensaktier), kr	36 096 000
Summa	44 637 080

I ny räkning balanseras, kr	837 775 663
-----------------------------	-------------

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

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

Utbetalning till stamaktieägarna sker vid ett tillfälle och utdelningen till preferensaktieägare ska ske vid fyra tillfällen om 5 kr per kvartal. Styrelsens förslag är framtaget i enlighet med bestämmelserna i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Styrelsens bedömning är att storleken på den föreslagna utdelningen utgör en betryggande avvägning mellan koncernens kapitalstruktur och framtida tillväxtpotentialer. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och kan därmed försvaras med hänsyn tagen till aktiebolagslagens så kallade försiktighetsregel (17 kap 3 § aktiebolagslagen 2005:551).

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar att preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av det emissionsbemyndigande som styrelsen föreslagit under punkt 12 i dagordningen ska ha rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag som infaller efter det att aktierna registrerats av Bolagsverket och förts in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Vid fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet kan utdelning på preferensaktier som emitterats med stöd av bemyndigandet uppgå till högst 37 773 920 kr.

Finansiella rapporter 2020

Innehållsförteckning

Räkenskaper	Sid	Redovisningsprinciper och noter	Sid
Koncernens resultaträkning	116	NOT 1. Allmän information	124
Koncernens balansräkning	117	NOT 2. Redovisningsprinciper	124
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	118	NOT 3. Segment	129
Koncernens rapport över kassaflöden	119	NOT 4. Hyresintäkter	129
Moderbolagets resultaträkning	120	NOT 5. Antal anställda och personalkostnader	130
Moderbolagets balansräkning	121	NOT 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	130
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	122	NOT 7. Rörelsens kostnader	131
Moderbolagets rapport över kassaflöden	123	NOT 8. Resultat från joint ventures	131
		NOT 9. Räntenetto	131
		NOT 10. Skatter	131
		NOT 11. Resultat per aktie	132
		NOT 12. Förslag till vinstdisposition	132
		NOT 13. Licenser	132
		NOT 14. Förvaltningsfastigheter	132
		NOT 15. Verkligt värde	134
		NOT 16. Rörelsefastigheter	135
		NOT 17. Inventarier	135
		NOT 18. Andelar i koncernbolag	135
		NOT 19. Andelar i joint ventures	137
		NOT 20. Andelar i andra bolag	137
		NOT 21. Övriga långfristiga tillgångar	137
		NOT 22. Derivat	138
		NOT 23. Varulager	138
		NOT 24. Kundfordringar	138
		NOT 25. Övriga fordringar	138
		NOT 26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138
		NOT 27. Eget kapital och aktiekapitalets utveckling	138
		NOT 28. Finansiella skulder	139
		NOT 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140
		NOT 30. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	140
		NOT 31. Kortfristiga fordringar/skulder till koncernen	140
		NOT 32. Leasingavtal	140
		NOT 33. Närstående	141
		NOT 34. Specifikation till rapport över kassaflöden	142
		NOT 35. Väsentliga händelser efter balansdagen	142

Koncernens resultaträkning¹

Mkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	3, 4	202,2	147,5
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	-43,0	-36,1
Underhåll	3, 7	-3,9	-2,8
Fastighetskatt	3, 7	-0,9	-0,8
Avskrivningar	7, 32	-3,5	-0,6
Fastighetsadministration	3, 7	-14,4	-9,6
Summa fastighetskostnader		-65,7	-50,0
Driftsöverskott		136,5	97,5
Central administration, fastighetsförvaltning	3, 5, 6	-13,2	-11,6
Central administration, projektutveckling	3, 5, 6	-33,9	-33,3
Resultat från joint ventures	8	11,3	12,1
Ränteintäkter	9	0,0	0,0
Räntekostnader	9	-61,9	-45,6
Förvaltningsresultat		38,7	19,0
Värdoförändringar			
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	14	220,7	263,4
Värdoförändring andelar i andra bolag	20	6,9	-
Värdoförändring derivat, realiserade	22	1,0	-0,2
Summa värdoförändringar		228,6	263,2
Resultat före skatt		267,3	282,2
Aktuell skatt	10	-0,6	0,8
Uppskjuten skatt	10	-47,1	-80,3
Årets resultat¹		219,6	202,7
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		219,1	203,2
Innehav utan bestämmande inflytande		0,5	-0,4
Resultat per aktie	11		
Resultat per stamaktie ² (före utspädning), kr		10,77	12,16
Resultat per stamaktie ² (efter utspädning), kr		10,77	12,16
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		16 995 866	14 259 312
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		16 995 866	14 259 312

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

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

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	13	1,2	1,4
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,2	1,4
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	5 782,8	4 023,1
Rörelsefastigheter	16	17,8	20,4
Inventarier	17	11,4	15,3
Summa materiella anläggningstillgångar		5 812,0	4 058,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	19	139,8	127,8
Andelar i andra bolag	20	35,0	26,2
Övriga långfristiga fordringar	21	52,2	9,3
Derivat	22	1,0	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		228,0	163,3
Summa anläggningstillgångar		6 041,2	4 223,5
Omsättningstillgångar			
Varulager	23	15,8	10,8
Kundfordringar	24	0,7	0,8
Skattefordringar		1,3	0,6
Övriga fordringar	25	11,4	10,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	6,3	7,9
Likvida medel		412,1	158,3
Summa omsättningstillgångar		447,6	188,7
SUMMA TILLGÅNGAR		6 488,8	4 412,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	27	118,0	111,6
Övrigt tillskjutet kapital		917,9	754,7
Balanserad vinst inklusive årets resultat		726,1	544,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 762,1	1 410,2
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1,4	–
Totalt eget kapital		1 763,5	1 410,2
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	300,1	252,9
Långfristiga räntebärande skulder	28	3 340,8	2 442,3
Långfristiga leasingsskulder	28, 32	53,1	43,6
Derivat	22	–	0,0
Summa långfristiga skulder		3 694,0	2 738,9
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	842,6	154,3
Kortfristiga leasingsskulder	28, 32	10,7	4,1
Leverantörsskulder		95,8	32,7
Skatteskulder		2,8	2,0
Skulder till joint ventures		0,2	–
Övriga skulder		32,5	34,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	46,7	35,3
Summa kortfristiga skulder		1 031,4	263,1
Summa skulder		4 725,3	3 001,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 488,8	4 412,1

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2019-01-01	21,7	287,9	478,4	150,9	938,9
Årets resultat ¹	–	–	203,2	-0,4	202,7
Nyemission preferensaktier	3,8	186,4	–	–	190,2
Kostnader för nyemission preferensaktier	–	-5,2	–	–	-5,2
Nyemission stamaktier serie B	20,2	209,8	–	–	230,0
Kostnader för nyemission stamaktie serie B	–	-25,9	–	–	-25,9
Utdelning beslutad utdelning preferensaktier	–	–	-30,1	–	-30,1
Utdelning nyemitterade preferensaktier	–	–	-3,0	–	-3,0
Nyemission stamaktier serie B (kvittning)	1,5	101,7	–	–	103,2
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	-40,2	-150,4	-190,6
Fondemission, stamaktier serie B	64,0	–	-64,0	–	–
Fondemission, preferensaktier	0,3	–	-0,3	–	–
Summa transaktioner med bolagets ägare	89,9	466,8	-137,6	-150,4	268,6
Utgående eget kapital 2019-12-31	111,6	754,7	544,0	–	1 410,2
Ingående eget kapital 2020-01-01	111,6	754,7	544,0	–	1 410,2
Årets resultat ¹	–	–	219,1	0,5	219,6
Nyemission stamaktier serie B	6,5	168,5	–	–	175,0
Kostnader för nyemissionemission stamaktier serie B	–	-5,3	–	–	-5,3
Beslutad utdelning till preferensaktier	–	–	-36,1	–	-36,1
Försäljning av andelar i dotterbolag till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	-0,8	0,8	0,0
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	0,1	0,1
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	-0,1	–	-0,1
Summa transaktioner med bolagets ägare	6,5	163,3	-37,0	0,9	133,7
Utgående eget kapital 2020-12-31	118,0	917,9	726,1	1,4	1 763,5

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

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		38,7	19,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	4,6	-2,4
Betald skatt		-	-
Förändring av varulager		-5,0	4,3
Förändringar av rörelsefordringar		-2,0	8,3
Förändringar av rörelseskulder		69,2	-35,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		105,6	-6,1
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	14	-757,3	-471,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter	34	-759,8	-154,9
Betalda handpeningar förvaltningsfastigheter	21	-44,2	-9,3
Investering i licenser	13	-0,5	-
Investeringar i inventarier	17	-0,7	-1,8
Försäljning av inventarier	17	-	0,1
Investeringar i joint ventures	19	-0,7	-1,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 563,1	-639,1
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner		175,0	420,2
Kostnader för nyemissioner		-5,3	-31,1
Upptagna lån	28	1 613,8	451,4
Amortering av lån	28	-29,9	-31,5
Amortering av leasingskuld	32	-6,3	-3,4
Aktieägarfyllskott från innehavare utan bestämmande inflytande		0,1	-
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande		-0,1	-82,4
Försäljning av andelar till innehavare utan bestämmande inflytande		0,0	-
Utdelning, preferensaktier		-36,1	-29,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 711,3	693,4
Årets kassaflöde		253,8	48,2
Likvida medel vid årets början		158,3	110,1
Likvida medel vid årets slut		412,1	158,3

Se not 28 för förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet.

Moderbolagets resultaträkning¹

Mkr	Not	2020	2019
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		24,1	16,0
Summa rörelsens intäkter		24,1	16,0
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	5	-36,9	-24,0
Övriga externa kostnader	6	-26,7	-29,6
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	13	-0,6	-0,8
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	17	-0,3	-0,4
Summa rörelsens kostnader		-64,5	-54,8
Rörelseresultat		-40,4	-38,8
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9, 22	1,0	0,0
Räntekostnader	9, 22	-10,2	-0,4
Summa resultat från finansiella poster		-9,1	-0,4
Resultat efter finansiella poster		-49,6	-39,2
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		13,1	–
Summa bokslutsdispositioner		13,1	–
Resultat före skatt		-36,4	-39,2
Uppskjuten skatt	10	14,6	0,0
Årets resultat		-21,8	-39,2

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

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	13	1,2	1,4
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,2	1,4
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	1,4	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar		1,4	1,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	18	440,1	30,1
Derivat	22	1,0	–
Uppskjuten skattefordran		14,9	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		455,9	30,1
Summa anläggningstillgångar		458,6	32,9
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	24	1,4	2,3
Fordringar hos koncernbolag	31	1 177,3	948,7
Övriga fordringar	25	2,4	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1,9	0,6
Likvida medel		402,3	149,4
Summa omsättningstillgångar		1 585,3	1 101,0
SUMMA TILLGÅNGAR		2 043,8	1 133,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	118,0	111,6
Summa bundet eget kapital		118,0	111,6
Fritt eget kapital			
Överkursfond		917,9	754,7
Balanserad vinst		-13,7	61,5
Årets resultat		-21,8	-39,2
Summa fritt eget kapital		882,4	777,0
Summa eget kapital		1 000,5	888,6
Långfristiga skulder			
Obligationslån		392,8	–
Derivat		–	0,0
Uppskjuten skatteskuld		0,2	–
Summa långfristiga skulder		393,0	0,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1,3	0,9
Skulder till koncernbolag	31	600,7	208,6
Skatteskulder		0,2	–
Övriga skulder		24,1	20,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	24,1	15,6
Summa kortfristiga skulder		650,4	245,3
Summa skulder		1 043,4	245,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 043,8	1 133,9

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Totalt eget kapital				
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2019-01-01	21,7	287,9	15,5	143,5	468,6
Årets resultat ¹	–	–	–	-39,2	-39,2
Årets disposition	–	–	143,5	-143,5	–
Utdelning beslutad	–	–	-30,1	–	-30,1
Utdelning nyemitterade preferensaktier	–	–	-3,0	–	-3,0
Nyemission preferensaktier	3,8	186,4	–	–	190,2
Kostnader för nyemission	–	-5,2	–	–	-5,2
Nyemission stamaktier serie B	20,2	209,8	–	–	230,0
Kostnader för nyemission	–	-25,9	–	–	-25,9
Nyemission stamaktier serie B (kvittning)	1,5	101,7	–	–	103,2
Fondemission stamaktier serie B	64,0	–	-64,0	–	–
Fondemission preferensaktier	0,3	–	-0,3	–	–
Summa transaktioner med bolagets ägare	89,9	466,8	46,0	-143,5	459,2
Utgående eget kapital 2019-12-31	111,6	754,7	61,5	-39,2	888,6
Ingående eget kapital 2020-01-01	111,6	754,7	61,5	-39,2	888,6
Årets resultat ¹	–	–	–	-21,8	-21,8
Årets disposition	–	–	-39,2	39,2	0,0
Utdelning beslutad	–	–	-36,1	–	-36,1
Nyemission stamaktier serie B	6,5	168,5	–	–	175,0
Kostnader för nyemission	–	-5,3	–	–	-5,3
Summa transaktioner med bolagets ägare	6,5	163,3	-75,3	39,2	133,7
Utgående eget kapital 2020-12-31	118,0	917,9	-13,7	-21,8	1 000,5

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

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-49,6	-39,2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	3,1	1,3
Förändringar rörelsefordringar	31	10,4	9,2
Förändringar rörelseskulder	31	10,6	2,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-25,5	-26,2
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	13	-0,5	–
Förvärv av inventarier	17	-0,3	–
Försäljning av inventarier	17	–	0,1
Förändring kortfristiga lån till koncernbolag	31	-228,6	-347,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-229,3	-347,7
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		175,0	420,2
Kostnader för emission		-5,3	-31,1
Upptagna lån		392,0	–
Utdelning preferensaktier		-36,1	-29,8
Förändring kortfristiga lån från koncernbolag		-17,9	100,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		507,7	460,0
Årets kassaflöde		252,9	86,0
Likvida medel vid årets början		149,4	63,3
Likvida medel vid årets slut		402,3	149,4

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 främst Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 1 april 2021. Koncernens resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 april 2021.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för redovisningen

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

Värderingsgrunder

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

Klassificering

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2019.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2020

Påverkan av ändrade referensräntor

Det pågår arbeten i många länder med att reformera de nuvarande referensräntorna (ofta benämnda IBOR). Koncernen har exponeringar mot referensräntor som kan påverkas i form av lån med rörlig ränta.

Nya standarder som träder i kraft 2021

De ändrade IFRS som hittills antagits av IASB bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning. Samma sak gäller för svenska regelverk.

Koncernredovisning

Dotterbolag

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

Rörelseförvärv

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

För varje förvärv redovisar koncernen innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget till verkligt värde av samtliga nettotillgångar inklusive goodwill. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas till nominell skattesats, se vidare avsnitt Skatter.

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter. K2A redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en realiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Värdeförändringar av villkorade köpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

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

Intäkter

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

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

Rörelsekostnader

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Lånekostnader som direkt är hänförliga till markförvärv, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. Realiserade värdeförändringar på räntederivat innefattar upplupen och betald räntekupong och 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 orealiserade värdeförändringar på derivat

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

Skatter

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

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

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med 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 14 och 15.

Andra materiella anläggningstillgångar

Andra materiella anläggningstillgångar består av rörelsefastigheter och inventarier.

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

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

Rörelsefastighet	10–25 år
Inventarier	5–10 år

Leasing

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

Leasingavtal där K2A är leasetagare

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

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

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

Leasingkuldens omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

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

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

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

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

Leasingavtal där K2A är leasegivare

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

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

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

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

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

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

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

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

Klassificering och värdering

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

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

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

Likvida medel

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

Fordringar

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

Derivat och ränterisk

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

Nedskrivningar

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

Nedskrivning av materiella tillgångar och andelar i joint ventures

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Andelar i joint ventures

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

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

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

Eventualförpliktelser

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

Resultat per stamaktie

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Grund för redovisningen

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

Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade 2020 jämfört med årsredovisningen 2019.

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

Skillnader mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper

Uppställningsformer

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

Leasingavtal

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

Anteciperad utdelning

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

Aktieägartillskott

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i dotterbolag

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

Finansiella garantier

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

NOT 3 SEGMENT

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

för de två segmenten, samt finansiella kostnader hänförliga till leasingskulder enligt IFRS 16. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till företagsledning avseende utfall och ställning. K2A har inga hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

Resultaträkning

Mkr	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter	201,9	147,5	0,2	0,0	–	–	202,2	147,5
Fastighetskostnader	-62,5	-49,0	-3,2	-1,0	–	–	-65,7	-50,0
Driftsöverskott	139,4	98,5	-2,9	-1,0	–	–	136,5	97,5
Central administration	-13,2	-11,6	-33,9	-33,3	–	–	-47,2	-45,0
Resultat från joint ventures	–	–	–	–	11,3	12,1	11,3	12,1
Räntenetto ¹	-42,2	-27,8	0,0	-0,3	-19,7	-17,5	-61,9	-45,6
Förvaltningsresultat	84,0	59,1	-36,9	-34,6	-8,4	-5,4	38,7	19,0
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	137,7	128,6	83,1	134,8	–	–	220,7	263,4
Värdeförändringar andelar i andra bolag	–	–	–	–	6,9	–	6,9	–
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–	–	–	–	1,0	-0,2	1,0	-0,2
Resultat före skatt	221,7	187,7	46,1	100,2	-0,5	-5,7	267,3	282,2
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-0,6	0,8
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-47,1	-80,3
Periodens resultat	221,7	187,7	46,1	100,2	-0,5	-5,7	219,6	202,7

Investeringar

Mkr	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Investering i anläggningstillgångar	749,2	167,1	771,7	455,6	1,4	90,9	1 522,3	713,5

Fastighetsvärde

1) Räntenetto för förvaltningsobjekt avser ränta för fastighetslån. Räntenetto för pågående projekt avser endast den räntekostnad som resultatförts medan räntekostnader för kreditiv under projekttid inte inkluderas i räntenettet utan aktiveras och inkluderas i investeringar. Räntenettet som är hänförligt till ofördelade poster avser ej fördelade räntekostnader (netto) hänförligt till lån som ej allokerats till segmenten förvaltningsobjekt eller pågående projekt.

NOT 4 HYRESINTÄKTER

K2A:s intäkter hänförs till segmentet Förvaltningsobjekt. Intäkterna från fastighetsobjekt består av hyresintäkter och en mindre del övriga fastighetsintäkter. Hyresintäkterna för året uppgick till 202,2 Mkr (147,5).

Den uthyrningsbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 111 310 kvm per 31 december 2020 jämfört med 82 300 kvm den 31 december 2019.

Utveckling intäkter för perioden jan–dec 2020

Mkr	2020		2019		Förändring %
	2020	2019	2020	2019	
Studentbostäder	86,2	67,4	67,4	67,4	27,9
Hyresbostäder	89,4	59,8	59,8	59,8	49,3
Samhällsfastigheter	26,6	20,2	20,2	20,2	31,5
Totala intäkter	202,2	147,5	147,5	147,5	37,1

NOT 5 ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen

Medelantalet anställda	2020	2019
Män	99	94
Kvinnor	21	19
Summa	120	113

Per balansdagen består styrelsen av 86 procent män.

Övriga ledande befattningshavare, %	2020	2019
Män	73	83
Kvinnor	27	17
Summa	100	100

Löner arvoden och förmåner, Tkr	2020	2019
Verkställande direktörer	3 414	3 610
Övriga ledande befattningshavare, antal 9 (6)	11 397	3 985
Övriga anställda	41 652	41 063
Summa	56 463	48 658

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2020	2019
Sociala kostnader	17 031	15 535
Pensionskostnader	6 966	5 745
Summa	23 997	21 280

Moderbolaget

Medelantalet anställda	2020	2019
Män	13	10
Kvinnor	8	6
Summa	21	16

Per balansdagen bestod styrelsen av 86 procent män.

Övriga ledande befattningshavare, %	2020	2019
Män	70	80
Kvinnor	30	20
Summa	100	100

Löner arvoden och förmåner, Tkr	2020	2019
Verkställande direktör	3 060	2 603
Övriga ledande befattningshavare, antal 9 (5)	11 397	3 985
Övriga anställda	7 950	8 130
Summa	22 407	14 718

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2020	2019
Sociala kostnader	7 070	4 917
Pensionskostnader	3 598	1 482
Summa	10 668	6 399

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 infjänandet.

Bolaget ska sträva efter att erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässig ersättning och den ska bestå av följande delar: fast grundlön, rörlig lön, pensionsförmåner samt övriga förmåner och avgångsvillkor.

Fast lön

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

Rörlig lön

Rörlig lön kan utgå med maximalt 70 procent av fast grundlön för ledande befattningshavare och endast för det fall medarbetaren överstiger en eller flera förutbestämda prestationsnivåer. Klart definierade prestationsmål fastställs av styrelsen eller den de utser.

Pension

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

Uppsägningstid

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

2020	Styrelse-arvode/ grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Ledande befattningshavare, Tkr			
Styrelseordförande: Johan Thorell	300	–	300
Styrelseledamot: Sten Gejrot	175	–	175
Styrelseledamot: Ludwig Holmgren	175	–	175
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	175	–	175
Styrelseledamot: Ingrid Lindquist	175	–	175
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	175	–	175
Verkställande direktör/ styrelseledamot: Johan Knaust	3 060	–	3 060
Övrig koncernledning	11 397	1 764	13 161
Summa	15 632	1 764	17 396

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

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISOR

Koncernen, Tkr	2020	2019
KPMG		
Revisionsuppdrag	2 884	2 395
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	193	183
Skatterådgivning	–	–
Summa	3 077	2 578
Moderbolaget, Tkr	2020	2019
KPMG		
Revisionsuppdraget	1 459	1 533
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	162	183
Skatterådgivning	–	–
Summa	1 621	1 716

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSTYP & KOSTNADSSLAG

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

Fastighetskostnader 2020

Koncernen, Mkr	Student- bostäder	Hyses- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	21,3	18,0	3,8	43,0
Underhåll	1,8	1,1	1,0	3,9
Fastighetsskatt	0,6	0,3	0,0	0,9
Avskrivningar	3,0	0,4	–	3,5

Direkta fastighetskostnader	26,7	19,8	4,7	51,3
Fastighetsadministration				14,4

Totala fastighetskostnader 65,7

Fastighetskostnader 2019

Koncernen, Mkr	Student- bostäder	Hyses- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	20,0	12,8	3,4	36,2
Underhåll	1,4	0,5	0,8	2,8
Fastighetsskatt	0,6	0,2	0,0	0,8
Avskrivningar	–	0,6	–	0,6

Direkta fastighetskostnader	22,0	14,1	4,3	40,3
Fastighetsadministration				9,6

Totala fastighetskostnader 50,0

Koncernen – uppdelning per kostnadslag, Mkr	2020	2019
Drift- och underhållskostnader	46,9	38,9
Personalkostnader	4,4	1,7
Övriga externa kostnader	10,9	8,7
Avskrivningar	3,5	0,6
Summa	65,7	50,0

NOT 8 RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

Koncernen, Mkr	2020	2019
Andel av årets resultat	11,3	10,5
Återföring nedskrivning	–	1,6
Summa	11,3	12,1

NOT 9 RÄNTENETTO

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

Koncernen, Mkr	2020	2019
Ränteintäkter	0,0	0,0
Räntekostnader	-57,6	-45,3
Övriga finansiella kostnader	-4,3	-0,4
Räntenetto	-61,9	-45,6

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Ränteintäkter	0,0	0,0
Värdeförändring derivat	1,0	-0,2
Räntekostnader övriga	-6,5	–
Övriga finansiella kostnader	-3,6	-0,2
Räntenetto	-9,1	-0,4

NOT 10 SKATTER

Redovisad i resultaträkningen

Koncernen, Mkr	2020	2019
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	0,6	-0,8
Summa	0,6	-0,8

Uppskjuten skattekostnad

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	47,1	80,3
Totalt redovisad skatt	47,7	79,5

Redovisad i balansräkningen

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänförs till följande:		
Fastigheter	338,4	252,4
Underskottsavdrag	-40,5	–
Obeskattade reserver	0,1	0,2
Derivat	0,2	0,0
Övriga poster	1,8	0,4
Summa uppskjuten skatteskuld	300,1	252,9

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 197,9 Mkr (163,3).

Avstämning av effektiv skatt för koncernen, Mkr	2020	2019
Resultat före skatt	267,3	282,2
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4% (22,0)	57,2	60,4
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-0,9
Effekt av ändrade skattesatser	-2,7	-2,9
Ej skattepliktiga intäkter	-3,9	-3,7
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	1,0
Ej avdragsgillt räntenetto	13,8	9,6
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag-2,9	-2,9	-0,6
Tidigare ej aktiverad uppskjuten skattefordran		
hänförlig till underskottsavdrag	-23,8	–
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	10,2	21,3
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-0,3	-4,7
Totalt redovisad skatt	47,7	79,5
Redovisad effektiv skatt		
Redovisad i resultaträkningen	47,7	79,5
Procent av resultat före skatt, %	17,8	28,2

Redovisad i resultaträkningen

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Aktuell skattekostnad		
Uppskjuten skatt	-14,6	-0,0
Totalt redovisad skatt	-14,6	-0,0

Redovisad i balansräkningen

Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran/skuld hänförs till följande:		
Underskottsavdrag	-14,9	-
Derivat	0,3	-0,0
Summa uppskjuten skatteskuld	-14,6	-0,0

Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 72,1 Mkr (45,1). Ingen uppskjuten skattefordran är redovisad.

Avstämning av effektiv skatt för moderbolaget, Mkr	2020	2019
Resultat före skatt	-36,4	-39,2
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, 21,4% (22,0)	-7,8	-8,4
Effekt av ändrade skattesatser	0,0	-
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,0
Ej avdragsgillt räntenetto	2,2	0,0
Aktivering av uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag	-9,1	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-	8,3
Summa	-14,6	-0,0

Redovisad effektiv skatt		
Redovisad i resultaträkningen	-14,6	-0,0
Procent av resultat före skatt, %	40,2	0

NOT 11 RESULTAT PER AKTIE

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

Resultat per aktie	2020	2019
Årets resultat, Mkr	219,6	202,7
Udelning till preferensaktieägare, Mkr	-36,1	-29,8
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	16 995 866	14 259 312
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st	16 995 866	14 259 312

Resultat per stamaktie (före utspädning), kr	10,77	12,13
Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr	10,77	12,13

NOT 12 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr

Överkursfond	917 944 094
Balanserade vinstmedel	-13 739 330
Årets resultat	-21 792 021
Summa	882 412 743

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

- att kontant till stamaktieägare utdela 0,50 kr per aktie (totalt 17 082 160 stamaktier)	-8 541 080
- att kontant till preferensaktieägare utdela 20 kr per befintlig preferensaktie (totalt 1 804 800 aktier)	-36 096 000
Summa	-44 637 080

I ny räkning balanseras	837 775 663
-------------------------	-------------

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

Utbetalning till stamaktieägare sker vid ett tillfälle. Utdelning till preferensaktieägare ska ske vid fyra tillfällen om 5 kr per kvartal. Styrelsens förslag är framtaget i enlighet med bestämmelserna i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Styrelsens bedömning är att storleken på den föreslagna utdelningen utgör en betryggande avvägning mellan koncernens kapitalstruktur och framtida tillväxtpotentialer. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och kan därmed försvaras med hänsyn tagen till aktiebolagslagens så kallade försiktighetsregel (17 kap 3 § aktiebolagslagen 2005:551).

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar att preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av det emissionsbemyndigande som styrelsen föreslagit under punkt 12 i dagordningen ska ha rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag som infaller efter det att aktierna registrerats av Bolagsverket och förts in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Vid fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet kan utdelning på preferensaktier som emitterats med stöd av bemyndigandet uppgå till högst 37 773 920 kr.

NOT 13 LICENSER

Koncernen, Mkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	4,0	4,0
Inköp	0,5	-
Utrangeringar	-0,2	-

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 4,3 4,0

Ingående avskrivningar	-2,6	-1,8
Utrangeringar	0,2	-
Årets avskrivningar	-0,6	-0,8

Utgående avskrivningar -3,1 -2,6
Utgående redovisat värde 1,2 1,4

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	3,8	3,8
Inköp	0,5	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4,3	3,8

Ingående avskrivningar	-2,4	-1,7
Årets avskrivningar	-0,6	-0,8

Utgående avskrivningar -3,1 -2,4
Utgående redovisat värde 1,2 1,4

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Förvaltningsobjekt

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

Pågående projekt

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

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

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

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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

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

Koncernen, Mkr

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter	2020	2019
Ingående värde	1 072,2	814,1
Orealiserade värdeförändringar	214,0	258,2
Utgående värde	1 286,3	1 072,2

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2020	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Totalt
	Leasade ¹	Ägda	Leasade ¹	Ägda	
Ingående värde	19,8	3 164,3	12,5	826,6	4 023,1
Förvärv av fastigheter	21,6	66,7	–	36,0	124,3
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	660,5	–	–	660,5
Ny- och tillbyggnad	–	22,1	–	735,2	757,3
Orealiserade värdeförändringar¹:					
– Förvaltningsobjekt	–	137,7	–	–	137,7
– Projektvinster	–	–	–	6,8	6,8
– Pågående projekt ³	–	–	–	76,3	76,3
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-3,0	–	–	–	-3,0
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	–	387,2	–	-387,2	–
Utgående verkligt värde	38,3	4 438,4	12,5	1 293,7	5 782,8
Summa utgående verkligt värde					
Förvaltningsobjekt/Pågående projekt		4 476,7		1 306,1	5 782,8

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2019	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Totalt
	Leasade ¹	Ägda	Leasade ¹	Ägda	
Ingående värde	–	2 191,6	–	913,2	3 104,8
IFRS 16 Tomträtter övergång 2019-01-01	19,8	–	1,5	–	21,3
Förvärv av fastigheter	–	14,6	11,0	41,8	67,4
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	96,8	–	6,0	102,7
Ny- och tillbyggnad	–	55,7	–	407,8	463,5
Orealiserade värdeförändringar²:					
– Förvaltningsobjekt	–	128,6	–	–	128,6
– Projektvinster	–	–	–	6,2	6,2
– Pågående projekt ⁴	–	–	–	128,6	128,6
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	–	677,1	–	-677,1	–
Utgående verkligt värde	19,8	3 164,3	12,5	826,6	4 023,1
Summa utgående verkligt värde					
Förvaltningsobjekt/Pågående projekt		3 184,1		839,0	4 023,1

1) Leasade tillgångar innefattar både tomträtter samt hyresfastigheter som K2A hyr.

2) Samtliga orealiserade värdeförändringar avser kvarvarande fastigheter. Värdeförändring hänförligt till värdering av markanvisningar och projekt med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter ingår med:

3) för 2020 med 66,5 Mkr.

4) för 2019 med 47,9 Mkr.

Väsentliga åtaganden

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar:

Mkr	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Total investering	Återstår
Bottenhavet 21, Örebro	2021 Q1	115,4	20,2
Kungsbäck, etapp 2, Gävle	2021 Q2	161,0 ¹	16,5
Godisfabriken, Gävle	2021 Q3	188,0 ¹	26,4
Startbanan, Örebro	2021 Q4	153,8	135,0
Kungsbäck, etapp 4	2021 Q4	123,0 ¹	31,5
Barkabystaden, Järfälla	2022 Q1	291,8	84,5
Förrådet, Sundsvall	2022 Q1	232,6 ¹	202,9
Harklövern 1, Karlstad	2021 Q3	55,0 ¹	42,4
Hortonomen 1, Växjö	2022 Q2	141,1 ¹	129,0
Summa		1 461,7	688,4

1) Efter beaktande av statligt investeringsstöd

Aktiverade räntor under året uppgick till 32,2 Mkr (20,0). Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,7 procent (3,8).

Skattemässiga restvärden, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad	2 487,5	1 829,2
Mark	380,9	214,0
Pågående projekt	909,5	510,7
Inventarier i förvaltningsfastigheter	28,2	7,8
Summa	3 806,1	2 561,7

Taxeringsvärde, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad	1 462,4	1 085,7
Mark	461,1	282,6
Summa	1 923,5	1 368,2

NOT 15 VERKLIGT VÄRDE

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

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av IPD:s riktlinjer. Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår nedan. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar omfattar värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn tagen till under perioden aktiverade anskaffningsutgifter.

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

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalslut. Till kvartal ett och tre genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare. Till kvartal två och fyra sker externa värderingar. Värderingar har upprättats i enlighet med IVSC

internationella värderingsstandard. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter. Per 2020-12-31 har värderingarna utförts av värderingsföretaget Nordier Property Advisors AB.

Värderingsmetod**Förvaltningsfastigheter**

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

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

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

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde¹

2020-12-31	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 003	3 167
Aktuell hyra, kr/kvm	1 449	2 324
Återstående längd på hyreskontrakt, år	8,5	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,2	1,1
Aktuell vakans, %	4,4	1,5
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 566	2 289
Diskonteringsränta, %	7,3	6,0
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,4	4,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering, Mkr¹

Påverkan av verkligt värde 2020-12-31	Förändring	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 15	+/- 148
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 15	-/+ 148
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 3	-/+ 35
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 52	-/+ 469
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+ 52	-/+ 763

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering, Mkr

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

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

NOT 16 RÖRELSEFASTIGHETER

Koncernen, Mkr	Leasad	Ägda	2020
Ingående värde	17,0	6,8	23,8
Årets anskaffningar	0,2	–	0,2
Utgående värde	17,2	6,8	23,9

Ingående avskrivningar	-2,4	-1,0	-3,4
Årets avskrivningar	-2,5	-0,2	-2,7
Utgående avskrivningar	-4,9	-1,2	-6,1
Utgående redovisat värde	12,2	5,6	17,8

Koncernen, Mkr	Leasad	Ägda	2019
Ingående värde	–	6,8	6,8
IFRS 16 övergång 2020-01-01	8,1	–	8,1
Årets anskaffningar	8,9	–	8,9
Utgående värde	17,0	6,8	23,8

Ingående avskrivningar	–	-0,7	-0,7
Årets avskrivningar	-2,4	-0,2	-2,7
Utgående avskrivningar	-2,4	-1,0	-3,4
Utgående redovisat värde	14,5	5,8	20,4

Skattemässigt restvärde, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad	2,0	2,1
Mark	0,3	0,3
Summa	2,3	2,4

Taxeringsvärde, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad	3,7	4,4
Mark	2,7	0,1
Summa	6,4	4,5

NOT 17 INVENTARIER

Koncernen, Mkr	Leasad	Ägda	2020
Ingående anskaffningsvärde	2,7	22,2	25,0
Årets anskaffning	0,7	0,7	1,3
Omklassificering	–	-2,6	-2,6

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3,4	20,3	23,7
---	------------	-------------	-------------

Ingående avskrivningar	-1,1	-8,5	-9,7
Omklassificering	–	0,6	0,6
Årets avskrivningar	-0,7	-2,6	-3,3

Utgående avskrivningar	-1,9	-10,5	-12,3
Utgående redovisat värde	1,5	9,9	11,4

Koncernen, Mkr	Leasad	Ägda	2019
Ingående anskaffningsvärde	–	20,5	20,5
IFRS 16 övergång 2020-01-01	2,5	–	2,5
Årets anskaffning	0,3	1,8	2,1
Utrangering	-0,1	–	-0,1
Avyttringar	–	-0,1	-0,1

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

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

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	2,7	2,8
Inköp	0,3	–
Avyttringar	–	-0,1

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3,0	2,7
---	------------	------------

Ingående avskrivningar	-1,2	-0,8
Årets avskrivningar	-0,3	-0,4

Utgående avskrivningar	-1,5	-1,2
Utgående redovisat värde	1,4	1,5

NOT 18 ANDELAR I KONCERNBOLAG

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	30,1	30,1
Aktieägartillskott	410,0	–
Utgående balans	440,1	30,1
Utgående redovisat värde	440,1	30,1

Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB	Dotterbolag
Organisationsnummer	556955-9569
Säte	Stockholm
Antal andelar	500
Andel i %	100
Redovisat värde 2020	440,1
Redovisat värde 2019	30,1

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

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	2020 Andel %	2019 Andel %	Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	2020 Andel %	2019 Andel %
Kunskapsmiljön 3 AB	556925-7818	Stockholm	100	100	K2A Hyresbostäder i Örebro AB	559050-6027	Stockholm	100	100
K2A Admin AB	559065-3449	Stockholm	100	100	K2A Hyresbostäder i Örebro 2 AB	559225-6886	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter Förvärv M AB	559239-4547	Stockholm	100	–	Stadsutveckling i Enköping AB	559012-5844	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter Förvärv R AB	559239-4554	Stockholm	100	–	Torpa-Sjöbo Utveckling AB	559112-6254	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Burlöv AB	559232-2605	Stockholm	100	–	K2A JV Holding 1 AB	559136-4186	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Enköping AB	559076-6050	Stockholm	100	100	<i>med ägarintressen i följande Joint ventures</i>				
K2A Samhällsfastigheter i Eslöv AB	556854-2681	Stockholm	100	100	Slaggborn Utvecklings AB	559134-4998	Stockholm	50	50
[K2A Samhällsfastigheter Förvärv E AB]	559225-6837	Stockholm	Fusion	100	<i>med dotterbolagen</i>				
K2A Samhällsfastigheter i Gävle AB	556948-5450	Stockholm	100	100	Slaggborn Holding AB	559179-3046	Stockholm	100	100
[K2A Samhällsfastigheter Förvärv G AB]	559222-7358	Stockholm	Fusion	100	Fastighets AB Flugsta	559108-7720	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Heby AB	559145-2684	Stockholm	100	–	Slaggborn Västerås AB	559108-3786	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Hässleholm AB	556835-3626	Stockholm	100	100	Genova Viby Holding AB	559213-0917	Stockholm	30	30
K2A Samhällsfastigheter i Karlstad AB	559252-8912	Stockholm	65	–	<i>med dotterbolaget</i>				
K2A Samhällsfastigheter i Katrineholm AB	559160-3195	Stockholm	100	–	Genova Viby Fastighet AB	556708-3323	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Malmö AB	559232-2613	Stockholm	100	–	Svenska Studenthus AB	559050-6100	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Mariefred AB	559064-9058	Stockholm	100	–	<i>med dotterbolagen</i>				
K2A Samhällsfastigheter i Partille AB	556909-7149	Stockholm	100	100	Fastighetsaktiebolaget Kopiepennan 1	556997-8777	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Stängnäs AB	559064-9041	Stockholm	100	–	Svenska Studenthus Holding 1 AB	556923-4114	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Sjöbo AB	559232-2621	Stockholm	100	–	Svenska Studenthus i Bromma AB	559212-8986	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Uppsala AB	556932-6365	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus i Gävle AB	556966-3056	Stockholm	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Åkers Styckebruk AB	559116-1954	Stockholm	100	–	Svenska Studenthus i Gävle 2 AB	559172-8059	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder AB	559050-6092	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus i Gävle 3 AB	559257-1755	Stockholm	100	–
<i>med dotterbolagen</i>					Svenska Studenthus i Järfälla AB	559212-8994	Stockholm	100	100
Kolartorp Holding AB	556972-6614	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	Stockholm	100	100
Kolartorp Förvaltning AB	556972-6622	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus i Linköping AB	559244-0340	Stockholm	100	–
Kolartorp Förvaltning 2 AB	559126-5805	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus i Lund AB	559126-5813	Stockholm	100	100
K2A Bostäder i Skogås AB	559239-4539	Stockholm	100	–	Svenska Studenthus i Lund 2 AB	556781-6524	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder Förvärv I AB	559289-0676	Stockholm	100	–	Svenska Studenthus Förvärv Lund AB	559217-9310	Stockholm	Fusion	100
K2A Hyresbostäder i Botkyrka AB	559248-4447	Stockholm	100	–	Svenska Studenthus i Sundsvall AB	559088-2659	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 2 AB	559225-7587	Stockholm	100	–	Svenska Studenthus i Sundsvall 2 AB	559234-8311	Stockholm	100	–
K2A Hyresbostäder i Enköping 3 AB	559225-7637	Stockholm	100	–	Svenska Studenthus i Sundsvall 3 AB	559261-2989	Stockholm	100	–
K2A Hyresbostäder i Enköping 4 AB	559083-0088	Stockholm	100	–	Svenska Studenthus i Umeå AB	556966-3049	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Gävle AB	559201-9748	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus i Växjö AB	559249-9379	Stockholm	100	–
K2A Hyresbostäder i Gävle 2 AB	559222-7234	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus i Växjö 2 AB	559255-4074	Stockholm	100	–
K2A Hyresbostäder i Haninge AB	559115-8976	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus i Örebro AB	556950-2254	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Lund AB	559171-8654	Stockholm	100	100	Svenska Studenthus i Örebro 2 AB	556955-9536	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås AB	559074-2663	Stockholm	100	100	Aktiebolaget Stationsparken i Svenljunga	556999-6787	Stockholm	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås 2 AB	559248-4454	Stockholm	100	–	Grännäs Trähus AB	559014-3771	Valdemarsvik	94	90
K2A Hyresbostäder i Växjö AB	559094-9797	Stockholm	100	100	<i>med dotterbolag</i>				
K2A Hyresbostäder i Växjö 2 AB	559081-9628	Stockholm	100	–	Grännäs Rör AB	559139-6527	Stockholm	100	100

Innehav med bestämmande inflytande

Delägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	2020 Andel %	2019 Andel %
Grännäs Trähus AB <i>med dotterbolag</i>	559014-3771	Valdemarsvik	94	90
Grännäs Rör AB	559139-6527	Stockholm	100	100
Balansräkning, Mkr			2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			33,7	25,4
Omsättningstillgångar			105,1	75,8
Långfristiga skulder			-12,9	-12,0
Kortfristiga skulder			-83,6	-82,4
Nettotillgångar			42,3	6,7

NOT 19 ANDELAR I JOINT VENTURES

Koncernen, Mkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	127,8	28,2
Förvärv	–	89,1
Andel av årets resultat	11,3	10,5
Aktieägartillskott	0,7	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139,8	127,8
Ingående nedskrivningar	–	-1,6
Återföring av tidigare nedskrivningar	–	1,6
Utgående nedskrivningar	–	–
Utgående redovisat värde	139,8	127,8

Joint ventures

Organisationsnummer, Säte	Andel %	Kapitalandelens värde i koncernen	
		2020-12-31	2019-12-31
Slaggborn Utvecklings AB (koncern) 559134-4998, Stockholm	50	46,8	35,0
Genova Viby Holding AB (koncern) 559213-0917, Stockholm	30	93,0	92,9
Utgående redovisat värde		139,8	127,8

Slaggborn Utvecklings AB (koncern)

Resultaträkning, Mkr	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
Nettoomsättning	9,4	9,5
Fastighetskostnader	-2,5	-2,5
Räntenetto	-1,1	-1,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	23,4	14,2
Skatter	-6,9	-3,0
Årets resultat	22,3	16,6
Balansräkning, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar	180,1	152,0
Omsättningstillgångar	2,3	3,0
Summa tillgångar	182,4	155,0
Eget kapital	93,6	69,9
Långfristiga skulder	83,9	80,3
Kortfristiga skulder	4,9	4,8
Summa eget kapital och skulder	182,4	155,0

Genova Viby Holding AB (koncern)

Resultaträkning, Mkr	2020-01-01 –2020-12-31	2019-08-29 –2019-12-31
Nettoomsättning	5,7	1,8
Fastighetskostnader	-4,6	-1,8
Räntenetto	-0,6	-0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	12,8
Skatter	-0,2	0,0
Årets resultat	0,4	12,6
Balansräkning, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar	362,3	354,8
Omsättningstillgångar	2,3	1,5
Summa tillgångar	364,6	356,3
Eget kapital	309,2	308,8
Långfristiga skulder	0,6	0,2
Kortfristiga skulder	54,9	47,3
Summa eget kapital och skulder	364,6	356,3

NOT 20 ANDELAR I ANDRA BOLAG

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

Koncernen, Mkr	2020	2019
Ingående värde	26,2	26,2
Omklassificering	1,9	–
Värdeförändring	6,9	–
Utgående redovisat värde	35,0	26,2

Bostadsrätt	Organisations-nummer	Säte	Redovisat värde	
			2020-12-31	2019-12-31
Indirekt ägda				
Brf Guldfisken nr 5702002-8564	Stockholm		35,0	26,2

Verkligt värde

Värdering av bostadsrättslokalen har utförts av Nordier Property Advisors AB.

NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

Koncernen, Mkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	9,3	–
Betalda handpenningar	44,2	9,3
Förvärvade fastigheter	-1,3	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52,2	9,3
Utgående redovisat värde	52,2	9,3

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

NOT 22 DERIVAT

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

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2020	2019
Ingående verkligt värde	-0,0	0,2
Årets värdeförändring	1,0	-0,2
Utgående verkligt värde	1,0	-0,0
Utgående redovisat värde	1,0	-0,0

Derivatet är ett räntetaksavtal och fyra ränteswappar, alla är fristående.

NOT 23 VARULAGER

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Råvaror och ej färdigställda volymer	15,8	10,8
Summa	15,8	10,8

NOT 24 KUNDFORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Åldersfördelning av kundfordringar		
< 30 dagar	0,3	0,5
31 – 60 dagar	0,3	0,2
61 – 90 dagar	0,1	0,1
Summa	0,7	0,8
Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Åldersfördelning av kundfordringar		
< 30 dagar	1,0	1,9
31 – 60 dagar	0,3	0,3
61 – 90 dagar	0,1	0,1
Summa	1,4	2,3

NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Handpenning	3,8	3,8
Skattekonto	2,6	1,6
Momsfordran	3,5	3,5
Övrigt	1,6	1,4
Summa	11,4	10,3
Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0,4	0,0
Övrigt	2,0	–
Summa	2,4	0,0

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetskostnader	2,1	1,0
Projektkostnader	0,8	2,8
Hyreskostnader	1,2	0,9
Finansiella kostnader	1,4	2,5
Övriga poster	0,8	0,7
Summa	6,3	7,9
Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Hyreskostnader	0,1	0,0
Övriga poster	1,8	0,6
Summa	1,9	0,6

NOT 27 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 ska bolagets aktiekapital uppgå lägst till 75 000 000 kronor och högst 300 000 000 kronor uppdelat på lägst 12 000 000 och högst 48 000 000 aktier. K2A kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Stamaktier av serie A medför tio (10) röster. Stamaktier av serie B, serie D och preferensaktier medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämman i K2A får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Vid årsredovisningens avgivande uppgår K2A:s aktiekapital till 118 043 500 kronor fördelat på 2 120 928 stamaktier av serie A, 13 600 000 stamaktier av serie B, 1 361 232 stamaktier av serie D och 1 804 800 preferensaktier. Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller hembudsskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

Preferensaktier

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

År	Transaktion	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring av kvotvärde	Totalt aktiekapital
2013	Nybildning A-serie	100	100	500	50 000
2013	Nyemission A-serie	500	600	100	60 000
2014	Kvittningsemission A-serie	120 000	120 600	100	12 060 000
2014	Nyemission A-serie	6 350	126 950	100	12 695 000
2014	Nyemission A-serie	18 140	145 090	100	14 509 000
2015	Split A-serie	2 176 350	2 321 440	6,25	14 509 000
2015	Nyemission av preferensaktier	700 000	3 021 440	6,25	18 884 000
2016	Nyemission av preferensaktier	400 000	3 421 440	6,25	21 384 000
2017	Nyemission av stamaktier B-serie	45 000	3 466 440	6,25	21 665 250
2017	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-598 488	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
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
2019	Fondemission stamaktier Serie A till D	10 245 760	14 260 772	6,25	89 129 825
2019	Fondemission Preferensaktier	51 228	14 312 000	6,25	89 450 000
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	2 816 901	17 128 901	6,25	107 055 631
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	422 535	17 551 436	6,25	109 696 475
2019	Nyemission av preferensaktier	300 000	17 851 436	6,25	111 571 475
2020	Nyemission av stamaktier B-serie	1 035 524	18 886 960	6,25	118 043 500

NOT 28 FINANSIELLA SKULDER

Kapitalstruktur

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

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

För beskrivning av finansiella risker se avsnitten "Risker och osäkerhetsfaktorer" sid 90 samt "Finansiering" sid 87–89 i förvaltningsberättelsen. Redovisat värde för de finansiella skulderna bedöms approximativt motsvara verkligt värde presenteras till nominellt värde.

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2020-12-31

Koncernen, Mkr	<1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	843,2	3 303,3	45,0	4 191,5
Räntekostnader	85,9	127,9	2,7	216,5
Leasingskulder	11,5	24,8	0,3	65,7
Leverantörsskulder	95,8	–	–	95,8
Övriga skulder	32,7	–	–	32,7
Summa	1 069,1	3 456,0	48,0	4 573,2

Moderbolaget, Mkr	<1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Obligationslån	–	400,0	–	400,0
Räntekostnader	15,8	26,3	–	42,1
Leverantörsskulder	1,3	–	–	1,3
Övriga skulder	24,1	–	–	24,1
Summa	41,2	426,3	–	467,5

1) Odiskonterade leasingskulder ovan exkluderar tomträttsavtal på grund av att dessa leasingavtal ses som eviga då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalen kommer att omförhandlas inom tidsperioden 2024–2028 vilket kommer att få en effekt på tomträttsavguldernas storlek.

Ränteförfallostruktur 2020-12-31

Koncernen

År, förfall, Mkr	Skulder till kreditinstitut	Andel %	Genomsnittlig ränta %
Rörligt	1 322,7	32	2,99
2021	719,5	17	1,52
2022	169,6	4	1,79
2023	236,7	6	1,84
2024	131,7	3	1,85
2025	936,3	22	2,03
2026	200,0	5	3,23
2027	–	–	–
2028	475,0	11	3,30
Summa	4 191,5	100	2,42

Balanserade transaktionsutgifter -8,1

Redovisat värde långfristigt och kortfristigt 4 183,4

Kapitalbindning 2020-12-31

Koncernen

År, förfall, Mkr	Leasingskulder	Skulder till kreditinstitut	Andel %	Outnyttjade krediter
2021	9,9	1 116,5	27	240,0
2022	10,1	856,1	20	467,0
2023	7,1	1 401,3	33	140,0
2024	2,6	236,3	6	38,4
2025	1,9	536,3	13	–
2026	–	45,0	1	–
Summa	31,6	4 191,5	100	885,4

Aktiverade upplåningsutgifter -8,1

Tomträtter (leasingskulder) 32,2

Redovisat värde långfristigt och kortfristigt 63,8 4 183,4

Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

Mkr	Räntebärande skulder		Leasingskulder		Aktiverade låneutgifter	Finansiella skulder
	Långfristiga	Kortfristiga	Långfristiga	Kortfristiga		
Redovisat per 2019-12-31	2 443,1	154,3	43,6	4,1	-0,8	2 644,3
Kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	1 622,8	–	–	–	-9,0	1 613,8
– Amortering	–	-29,9	–	-6,3	–	-36,2
Ej kassaflödespåverkan:						
– Nya IFRS 16 leasingskulder	–	–	22,4	–	–	22,4
– Fövärvslån	1,2	–	–	–	–	1,2
– Förändring resultaträkning	–	–	–	–	1,7	1,7
– Omklassning	-718,2	718,2	-13,0	13,0	–	–
Redovisat per 2020-12-31	3 349,0	842,6	53,1	10,7	-8,1	4 247,3

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALADE INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	5,9	2,2
Förskottsbetalda hyror ¹	16,1	11,6
Personalkostnader	7,3	5,6
Driftkostnader	4,0	3,5
Projektkostnader	8,1	7,6
Övriga kostnader	5,3	4,8
Summa	46,7	35,3
Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	2,4	0,0
Förskottsbetalda hyror ¹	16,1	11,6
Personalkostnader	1,4	0,7
Övriga kostnader	4,1	3,3
Summa	24,1	15,6

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

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**Ställda säkerheter**

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 176,8	2 089,3
Företagsinteckningar	20,0	20,0
Andel i bostadsrättsförening	24,3	17,3
Aktier i dotterbolag	431,1	404,0
Summa	3 652,2	2 530,7

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtaganden för dotterbolag	3 058,0	1 151,5
Summa	3 058,0	1 151,5

Eventualförpliktelser

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtaganden för joint ventures	40,2	40,2
Summa	40,2	40,2

NOT 31 KORTFRISTIGA FORDRINGAR/ SKULDER TILL KONCERNEN

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Fordringar		
Ingående balans	948,7	497,6
Förändring av utlåning till dotterbolag	228,6	451,0
Utgående balans	1 177,3	948,7
Skulder		
Ingående balans	208,6	107,9
Förändring av inlåning från dotterbolag	392,1	100,7
Utgående balans	600,7	208,6

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

NOT 32 LEASINGAVTAL**Leasingavtal där företaget är leasetagare****Nyttjanderättstillgång**

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

Koncernen, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Inventarier	Totalt
Avskrivning under året	3,0	2,5	0,8	6,3
Utgående balans 2020-12-31	50,8	12,2	1,0	64,1
Avskrivning under 2019	–	2,4	1,1	3,6
Utgående balans 2019-12-31	32,2	14,5	1,5	48,3

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2020 uppgick till 22,2 Mkr (9,2). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingkulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

Leasingskulder

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

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga leasingskulder	10,7	4,1
Långfristiga leasingskulder	53,1	43,6
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	63,8	47,7

För löptidsanalys av leasingskulderna, se not 28 Finansiella skulder.

Belopp redovisade i resultatet

Koncernen, Mkr	2020	2019
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	3,4	0,8
Ränta på leasingskulder	1,4	0,5
Variabla leasingavgifter som inte ingår i värdering av leasingskulden	0,2	0,2

1) Totala avskrivningar på nyttjanderättstillgångar uppgår till 6,3 mkr (3,6) varav 2,9 Mkr (2,8) hänförs till produktionsutrustning/rörelsefastighet för uppförande av förvaltningsfastigheter och har aktiverats som pågående projekt.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Mkr	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Inom ett år	0,3	0,2
Mellan ett och fem år	0,5	0,1
Längre än fem år	–	–
Summa	0,8	0,3

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

Kostnadsförda avgifter för operationella leasingavtal uppgår till:

Mkr	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Minimileaseavgifter	0,3	0,2
Variabla avgifter	–	–
Totala leasingavgifter	0,3	0,2

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

Koncernen, Mkr	2020	2019
Summa kassaflöden hänförliga till leasingavtal	6,3	3,6

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

Förvaltningsfastighet

K2A har ett lokalyreskontrakt avseende fastigheten Hydra, Campus Ultuna i Uppsala. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2023-08-01 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder på ytterligare ett år åt gången.

Rörelsefastighet

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

Övriga leasingavtal

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

Leasingavtal där företaget är leasegivare

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

Operationella leasingavtal

Koncern, Mkr	2020	2019
Leasingintäkt	202,2	147,5

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

Nedan presenteras en förfallostruktur av odiskonterade leasingavgifter. Leasingavgifterna avseende elbilpoolerna är undantagna av väsentlighetsskäl. Då bostadsfastigheter med hyresintäkter om 165,6 Mkr (128,1) löper med obestämd leasingperiod ingår inte heller dessa i tabellen. Uppsägningsstid för bostadshyresgäster är 3 månader.

IFRS 16, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Inom ett år	36,6	19,4
Mellan ett och två år	32,8	15,4
Mellan två och tre år	32,8	15,4
Mellan tre och fyra år	31,4	15,4
Mellan fyra och fem år	30,7	15,4
Senare än fem år	92,3	54,6
Summa odiskonterade leasingavgifter	256,6	135,6

Moderbolaget har inga leasingavgifter.

NOT 33 NÄRSTÅENDE

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

- Samtliga bolag inom K2A-koncernen, se not 18. Moderbolaget fakturerar/tillhandahåller projektledning, hyresadministration, koncern- och bolagsredovisning, upplåning och finansiell riskhantering till sina dotterbolag.
- K2A-koncernen har köpt löpande legal rådgivning från Lindahls för totalt 6,0 Mkr (4,7). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A samt är anställd av Lindahls.
- K2A-koncernen har under perioden januari till juni 2020 köpt projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 3,4 Mkr (3,5). JEFF fastighetsutveckling AB ägs i sin tur (indirekt) av tre personer som äger aktier i K2A. Under perioden juli till december 2020 har de personer som äger JEFF Fastighetsutveckling AB fakturerat K2A och dess dotterbolag projektledningstjänster via enskilda bolag om 2,9 Mkr (2,5 från JEFF Fastighetsutveckling AB).

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Försäljning till dotterbolag	24,1	16,0
Fordringar på närstående (koncernbolag)	1 177,3	948,7
Skulder till närstående (koncernbolag)	600,7	208,6

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

NOT 34 SPECIFIKATION TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m**

Koncernen, Mkr	2020	2019
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	0,6	0,8
Avskrivning på leasad förvaltningsfastighet	3,0	–
Avskrivning på rörelsefastighet	2,7	2,7
Avskrivningar på inventarier	3,2	5,4
Periodisering av aktiverade låneutgifter	2,6	0,1
Realisationsresultat försäljning inventarier	0,1	-0,0
Resultat från joint ventures	-11,3	-12,1
Förändring upplupna räntor	3,7	0,8
Summa	4,6	-2,4
Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	0,6	0,8
Avskrivningar på inventarier	0,3	0,4
Realisationsresultat försäljning inventarier	–	-0,0
Periodisering av aktiverade låneutgifter	0,8	–
Värdeförändring derivat	-1,0	0,2
Utdelning från dotterbolag	2,4	–
Summa	3,1	1,3
Förvärv av dotterbolag/fastigheter, likvidpåverkan netto Mkr	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	763,1	157,7
Kortfristiga fordringar	1,8	0,5
Likvida medel	2,1	4,5
Uppskjuten skatteskuld	-0,1	-2,0
Kortfristiga skulder	-3,8	-1,3
Summa	763,1	159,4
Köpeskilling		
Utbetald köpeskilling	763,1	159,4
Avgår: betald handpenning tidigare år	-1,3	–
Avgår: likvida medel i förvärvat företag	-2,1	-4,5
Påverkan på likvida medel	759,8	154,9

NOT 35 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

K2A emitterade i januari en grön hybridobligation om 450 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. K2A har ansökt om upptagande till handel av de nya hybridobligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

K2A miljöcertifierade samtliga byggnader som är äldre än tre år, enligt Miljöbyggnad iDrift. Utöver det klimatinventeras samtliga 95 byggnader.

K2A vann en markanvisningstävling för utveckling av hyresbostäder och torg i stadsdelen Bjurhovda i Västerås kommun. K2A planerar uppförande av fyra byggnader med plats för cirka 180 hyresbostäder, lokal för bageri eller liknande verksamhet i bottenplan samt ett inbjudande torg i anslutning.

K2A vann ytterligare en markanvisningstävling i Västerås för utveckling av bostäder i stadsdelen Sätra. K2A planerar uppföra två bostadshus med plats för cirka 100 bostäder.

K2A förvärvade fastigheten Trädan 27 i Växjö. Förvärvskostnad uppgick till 12 Mkr. Avsikten är att på fastigheten uppföra 100 studentbostäder om totalt cirka 2 200 kvm BOA med planerad byggstart till slutet av 2021.

K2A förvärvade fastigheten Vallan 1 i Luleå, där 115 hyresbostäder kommer uppföras. Säljare var Riksbyggen och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 177 Mkr. Riksbyggen finansierar, bygger och färdigställer projektet i dess helhet och K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det tredje kvartalet 2023.

K2A förvärvade fastigheten Glidet 1 i Luleå, där 95 bostäder kommer att utvecklas. Säljare var Lerstenen och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 184 Mkr. Lerstenen kommer att finansiera, bygga och färdigställa projektet i dess helhet och K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det andra kvartalet 2023.

K2A förvärvade fastigheten Förseglet, lott D i Västerås. Säljare var det kommunala fastighetsbolaget Mimer och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 45 Mkr. K2A planerar uppföra tre hus med sammanlagt 130 till 160 hyresrätter och en uthyrningsbar area på cirka 5 300 kvm, med planerad byggstart i slutet av 2022. Hyresvärdet bedöms uppgå till 11,4 Mkr på årsbasis.

K2A meddelade att Ulrika Grewe Ståhl av personliga skäl beslutat att lämna sin tjänst som CFO på K2A under sommaren 2021. Rekrytering av ny CFO pågår.

K2A har ingått avtal med ABG Sundal Collier ASA ("ABGSC") om att ABGSC ska agera likviditetsgarant för K2A:s B-aktie. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq OMX regler kring likviditetsgaranti och innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 30 000 kronor med en spread om maximalt 4% mellan köp- och säljkurs. Syftet är att främja aktiens likviditet och åtagandet påbörjas den 19 mars 2021.

K2A offentliggjorde prospekt och ansökte om upptagande till handel av gröna hybridobligationer på Nasdaq Stockholm.

K2A byggstartade nyproduktion av 98 hyresbostäder på fastigheten Näcken 1 i Lund med en bedömd uthyrningsbar yta om cirka 3 400 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till fjärde kvartalet 2022.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen har, som framgår nedan, godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 1 april 2021. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2021.

Stockholm den 1 april 2021

Johan Thorell
Styrelseordförande

Johan Knaust
VD och styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 1 april 2021

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 101–105 och 108–109.

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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 101–105 och 108–109. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av fastigheter

Se not 2 Redovisningsprinciper och not 14 Förvaltningsfastigheter på sidorna 125–126 och 132–133 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 5 782,8 Mkr per den 31 december 2020. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

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

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

Hur området har beaktats i revisionen

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

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

Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga. Vi har stickprovsvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 14 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1, 4-84, 86, 88-89, 96-97, 100, 106-107, 115 samt 149-162. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. 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.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte

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

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) för år 2020 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 förtlöpande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 101-105 och 108-109 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 28 april 2020. KPMG AB eller revisorer verksam vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 1 april 2021

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Revisors rapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) hållbarhetsredovisning.

Till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB organisationsnummer 556943-7600.

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) att översiktligt granska K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) hållbarhetsredovisning för år 2020. K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 17 – 41 och 150 – 156.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 112, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig

granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 1 april 2021

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR



GRI-index

GRI 102 Organisationsprofil		Sida
102-1	Organisationens namn	Omslag, 124
102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	4, 6, 110
102-3	Organisationens huvudkontor	110
102-4	Verksamhetsländer	110
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	98-99, 101
102-6	Marknader	110
102-7	Organisationens storlek	4, 6, 110
102-8	Personalstyrka	4, 6, 110
102-9	Leverantörskedja	34
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	3
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	20
102-12	Externa initiativ	19, 23
102-13	Medlemskap	33
Strategi och analys		
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	8-9
Etik och integritet		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	31-32, 34
102-17	Beskrivning av interna och externa system för: i) agerande enligt etik och moral samt affärsmässig integritet, ii) rapportering iii) vid misstanke om oetiskt eller omoraliskt agerande samt iv) bristfällig affärsmässig integritet	33-34
Styrning		
102-18	Styrningsstruktur	101-102
102-22	Sammansättning av styrelse	108-109
102-24	Tillsättning av styrelse	101-102
Intressentengagemang		
102-40	Intressentgrupper	152-153
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	151
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	152-153
102-43	Tillvägångssätt vid kommunikation med intressenter	152-153
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	152-153
Redovisningsprofil		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	110-112
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	20-21, 23
102-47	Identifierade väsentliga områden	22
102-48	Reviderad information	112
102-49	Väsentliga förändringar	3
102-50	Redovisningsperiod	1 (Omslag)
102-51	Datum för senaste årsredovisning	124
102-52	Redovisningscykel	103
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om årsredovisningen och dess innehåll	160
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI-standard	19, 23
102-55	GRI-index	150
102-56	Extern bestyrkande	143, 148
103-1	Förklaring till väsentlighet och avgränsning på aspektnivå	20-22, 152-153
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	20-21
103-3	Uppföljning	20-22
GRI 201 Ekonomisk utveckling		Sida
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	116-118
201-2	Finansiell påverkan, risker och möjligheter till följd av klimatpåverkan	97, 154-155
201-3	Omfattning av organisationens förmånsbestämda åtaganden	130
205-3	Antal fall av korruption	32, 34
E. i.*	Kommunikation och utbildning gällande uppförandekod och policyer	31-32
GRI 302 Energi		Sida
CRE 1	Byggnaders energiprestanda	27, 156
302-1	Organisationens energianvändning	156
302-3	Energiintensitet byggnader	27
302-4	Minskad energianvändning	27

GRI 303 Vatten		Sida
303-1	Vattenanvändning per källa	151
CRE 2	Vattenintensitet, byggnader	151
GRI 305 Utsläpp		Sida
CRE 3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	156
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	156
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)	156
305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (scope 3)	156
305-4	Växthusgasintensitet i byggnader	156
GRI 307 Efterlevnad miljö		Sida
307-1	Brott mot miljölagstiftning	34
GRI 308 Utvärdering av leverantörer avseende miljö		Sida
308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	34
GRI 401 Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		Sida
401-1	Personalomsättning ¹	151
GRI 403 Hälsa och säkerhet		Sida
E. i.*	Olyckor och sjukfrånvaro	32, 151
GRI 404 Utbildning		Sida
404-1	Träning och kompetensutveckling	34-35
404-3	Utvecklingssamtal	34-35
GRI 405 Mångfald och lika möjligheter		Sida
405-1	Sammansättning av företaget (utifrån ålder och kön)	108-109, 151
GRI 406 Icke-diskriminering		Sida
406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	32
GRI 413 Lokala samhällen		Sida
413-1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	27-30, 36-39
GRI 414 Utvärdering av leverantörer avseende samhälle		Sida
414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	34
414-2	Negativ social påverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	34
GRI 416 Kundens hälsa och säkerhet		Sida
E. i. ²	Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	27-30
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter	27-30
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	30-32
E. i. ²	Kundnöjdhet	27

1) Avseg, personalomsättning fördelat på antal avslut 2020 och anställda per 2020-12-31. Indelning i ålder, kön och region redovisas ej.

2) Egen indikator

GRI 102-8 Personalstyrka

Tillsvidareanställda/heltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	25	10	15
Procent	100	40	60

Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	3	1	2
Procent	100	33,3	66,7

GRI 102-41 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal

K2A	100%
Grännäs	82%

GRI 303 Vatten

GRI 303-1 Vattenanvändning per källa ¹	182 004 m ³
CRE 2 Vattenintensitet, byggnader ²	1,64 m ³ /kvm

GRI 401-1 Personalomsättning

K2A	21%
Grännäs	16%
– varav 6% beror på uppsägning pga arbetsbrist	

GRI 403-2 Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador

K2A	3 %
Grännäs ³	12 %

1) Avser tappvattenanvändning för K2A:s förvaltningsfastigheter

2) Beräknat på kvm i förvaltningsbestånd

3) 8,78% i Valdemarsvik och 16,84% i Gävle

GRI 403-9 Olyckor och tillbud

	Olyckor	Tillbud
K2A, totalt	0	0
Grännäs, totalt	14	7
varav:		
– Valdemarsvik	7	3
– Gävle	7	3
– Byggarbetsplats	–	1

GRI 405-1 Sammansättning av företaget (ålder och kön)

Antal anställda

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30–50 år	Över 50 år
K2A	28	11	17	6	19	3
Grännäs	104	14	90	17	52	35

Andel i procent, %

	Kvinnor	Män	Under 30 år	30–50 år	Över 50 år
K2A	39	61	21	68	11
Grännäs	14	86	16	50	34

FN Global Compacts principer

Sida

Mänskliga rättigheter

25

1. Företaget stödjer och respekterar internationella mänskliga rättigheter
2. Företaget försäkrar att de inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter

Arbetsrätt

25, 153

3. Företaget upprätthåller föreningsfrihet och erkänner rätten till kollektiva förhandlingar
4. Avskaffa alla former av tvångsarbete
5. Avskaffa barnarbete
6. Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning

Miljö

25–28, 30–33

7. Företaget stödjer försiktighetsprincipen avseende miljörisker
8. Företaget tar initiativ för att stärka ett större miljömedvetande
9. Företaget uppmuntrar utveckling och spridning av miljövänlig teknik

Bekämpning av korruption

25

10. Företag ska arbeta mot korruption i alla dess former, inklusive utpressning och mutor

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Intressentdialog

Utvecklingen inom fastighetsbranschen går snabbt vilket ställer höga krav på anpassningsförmåga och flexibilitet. I syfte att utveckla och förbättra K2A:s interna arbete och externa erbjudande har det under 2020 genomförts en undersökning av intressenters förväntningar.

De viktigaste intressentgrupperna för K2A är kunder, leverantörer, medarbetare, samhälle och kommuner, långgivare och investerare samt styrelse och ägare.

Baserat på intressentdialogen har ett antal väsentliga aspekter identifierats och avgränsats till de som bolaget primärt påverkas av eller som berör bolaget indirekt via omvärlden. Kontakt med intressenter har skett genom löpande dialogtillfällen, individuella intervjuer med investerare och banker, kundundersökningar via webbenkäter samt en intern analys som bygger på omvärldsbekantning och undersökningar. Under 2021 planeras att utöka dialog med intressentgrupper via webbformulär och riktade intervjuer inför en uppdatering av undersökningen.

Intressentgrupper	Väsentliga aspekter	Kontakter och dialogtillfällen
Kunder	Låg klimatpåverkan Grönytor och utemiljöer Bostadsstandard och materialval Kommunikation med fastighetsägare Service och kollektivtrafik nära fastigheten	Kundundersökningar (NKI) Hyresgästdialog Förvaltning och kundtjänst
Leverantörer	Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan Arbetsmiljövillkor Resursanvändning Balanserade kommersiella villkor och rimliga förutsättningar	Tecknande av avtal, beställningar och möten Besök i fabrik och på byggplats Revisioner
Medarbetare och ledningsgrupp	Kompetensutveckling, arbetsmiljö, hälsa och säkerhet Samhällsengagemang Låg klimatpåverkan Jämställdhet Nöjda kunder Medarbetarsamtal	Ledningsgruppsmöten Månadsvisa informationsmöten Individuella dialoger
Samhälle och kommuner	Låg klimatpåverkan Utveckling av stadsdelar Biologisk mångfald Resurseffektivitet och cirkuläritet Jämställdhet	Deltagande på nätverksträffar Deltagande i branschforum Resultat från branschundersökningar
Långgivare	Transparens Låg klimatpåverkan Bolagsstyrning och affärsetik	Enskilda möten Kvartalsrapporter Finansiella intyg
Investerare	Tillväxt och avkastning Bolagsstyrning och affärsetik Transparens	Investerarpresentationer Ekonomiska rapporter Individuella möten
Styrelse och ägare	Transparens Tillväxt och avkastning Bolagsstyrning och affärsetik Nöjda hyresgäster	Styrelsemöten Individuella dialoger Ekonomiska rapporter Strategidag

Väsentlighetsanalys

I väsentlighetsanalysen vikts K2A:s väsentliga hållbarhetsaspekter mot de aspekter som identifierats hos bolagets intressentgrupper och utgör en grund för hur bolagets utvecklingsinsatser prioriteras. Väsentlighetsanalysen visar att K2A:s väsentliga aspekter är i linje med de som identifierats hos intressentgrupperna. Baserat på bolagsstrategi och intressentdialoger har de väsentliga frågorna kategoriserats i fyra fokusområden. Samtliga fokusområden utgör K2A:s strategiska hållbarhetsområden och framgår med detaljbeskrivningar på sid 22 – 34:

Hållbar planet

Beskriver vilka insatser som krävs för att hantera och minska påverkan på klimatet och ekosystemen.

Hållbara bostäder

Beskriver hur bolaget arbetar med kvalitet och energieffektiva lösningar som skapar klimat- och miljöfördelar samt uppmuntrar till en hållbar livsstil.

Attraktiv arbetsgivare

Beskriver hur K2A arbetar för en inspirerande, jämställd arbetsmiljö med en företagskultur där medarbetare har möjlighet att utnyttja sin fulla potential.

Ansvarsfulla och lönsamma affärer

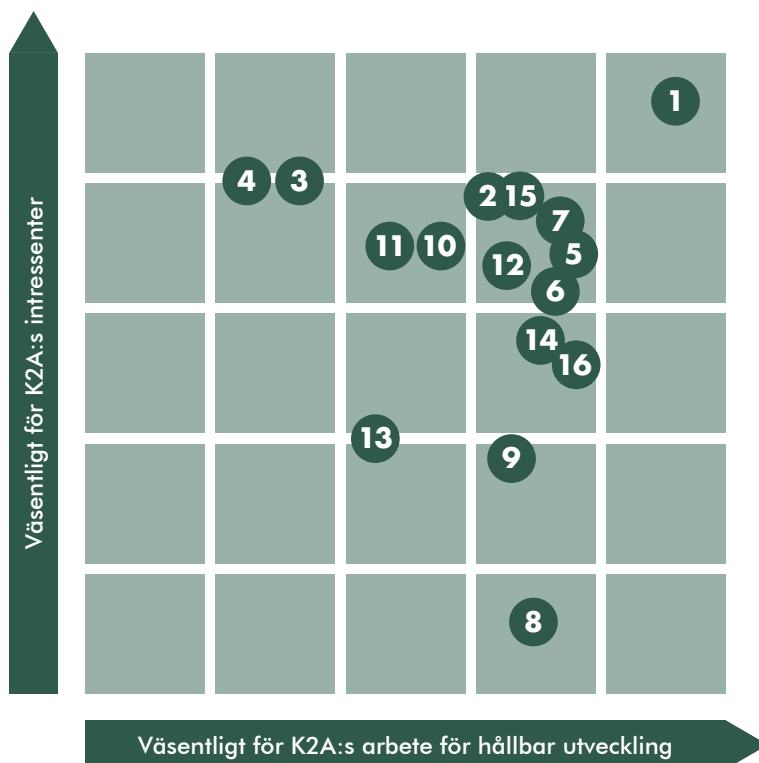
Beskriver hur bolagets systematiska hållbarhetsarbete bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt och därmed ett ökat värde för bolagets intressenter.

Koppling till GRI-standard

För hänvisning till hur identifierade väsentliga aspekter relaterar till K2A:s strategi och styrning, se hänvisning till aktuella upplysningar i GRI-index, sida 150.

Väsentliga aspekter (primär intressentgrupp)

- 1 Låg klimatpåverkan (alla)
- 2 Grönytor och biologisk mångfald (samhälle och kommuner, kunder)
- 3 Kommunikation (samhälle, kunder)
- 4 Service och kollektivtrafik nära fastigheten (kommuner, kunder)
- 5 Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan (leverantörer, kunder)
- 6 Arbetsmiljövillkor (leverantörer, medarbetare och ledningsgrupp)
- 7 Resursanvändning (leverantörer, samhälle och kommuner)
- 8 Kompetensutveckling (medarbetare)
- 9 Samhällsengagemang (medarbetare)
- 10 Jämställdhet (medarbetare, samhälle och kommuner)
- 11 Utveckling av stadsdelar (samhälle och kommuner, kunder)
- 12 Resurseffektivitet och cirkuläritet (samhälle och kommuner)
- 13 Transparens (alla)
- 14 Avkastning (investorare, styrelse och ägare)
- 15 Bolagsstyrning och affärsetik (alla)
- 16 Kundnöjdhet (alla)



TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar

Fastighetsbranschen står idag för en stor del av Sveriges klimatpåverkan och 20 procent härleds till branschens klimatutsläpp. K2A vill ta sitt ansvar för att förändra situationen och transparent visa verksamhetens klimatpåverkan. För första gången redovisar K2A nu klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter enligt ramverket TCFD, Task force on Climate-related Disclosures.

K2A har sedan start fokuserat på att bygga en klimateffektiv värdekedja med låga klimatrisker. Bolagets fokus på klimatarbetet har från och med år 2020 tydliggjorts och accelererat där ett nytt delmålområde, Hållbar planet, tydliggör bolagets arbete med klimatrelaterade risker och möjligheter, samt en satsning på klimatriskanalyser som genomförs för samtliga 95 byggnader i förvaltning. Nedan följer en sammanfattande tabell där hänvisning till bolagets klimatrelaterade rapportering. Tabellen motsvarar figur 4 ”Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures”.¹

Finansiell påverkan

K2A har en affärsmodell och värdekedja där låg klimatpåverkan och klimatanpassning är i fokus. Dock, i samband med övergången till en koldioxidneutral ekonomi behöver K2A göra ytterligare anpassningar av sin affärsmodell för att vara i linje med Parisavtalets utsläppsmål. K2A tar höjd för att hantera ett RCP 8.5-klimatscenario, men anpassar verksamheten för att vara i linje med ett RCP 2.6-klimatscenario, vilket motsvarar en global medeltemperaturökning som inte överstiger 2 grader i enlighet med Parisavtalets utsläppsmål. K2A har därmed gjort en analys av de kostnader som en hantering och anpassning till framtida klimatrisker kommer innebära.

På kort sikt innebär detta att samtliga nybyggnadsprojekt krävs på mer energieffektiva installationer, byggnader och fossilfria transporter. Befintliga byggnader står inför ett flertal investeringar relaterat till energieffektiviseringsåtgärder och egenproducerad energi. På medellång och lång sikt förväntas lagkrav bidra till ytterligare anpassningar av befintligt fastighetsbestånd kopplat till energiförsörjning och ny teknik.

1) <https://www.fsb-tcfid.org/recommendations/>

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mätetal och mål
A. Styrelsens översyn av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 20, 90	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medel och lång sikt. Se sid. 94, 96–97	A. Organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Se sid. 20–21, 90, 94	A. Organisationens mätetal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess. Se sid. 15, 21, 25–27
B. Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 20, 21, 111–112	B. Påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamheter, strategi och finansiella planering. Se sid. 25–27, 94, 96–97, 154-155	B. Organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Se sid. 20–21, 90, 94	B. Scope 1, Scope 2 och Scope 3-utsläpp av växthusgaser och relaterade risker. Se sid. 15, 24, 156
	C. Organisationsstrategins anpassningsförmåga med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarios – inkluderat ett scenario för 2 grader eller lägre. Se sid. 25–27, 94, 96–97	C. Processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker är integrerade i organisationens övergripande riskhantering. Se sid. 24–25, 90, 94	C. Mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och utveckling mot mål. Se sid. 15, 20–22, 24–25

Kort sikt: <5 år

- Utvecklingskostnader för anpassning av produkt
- Kostnader för investeringar i egenproducerad förnybar energi
- Investeringar i ny energieffektiviseringsteknik
- Kostnader för klimatanpassning av befintliga fastigheter, både teknisk och fysisk prestanda

Medellång sikt: 5–30 år

- Utvecklingskostnader för anpassning av produkt
- Investeringar i ny energieffektiviseringsteknik
- Kostnader för investeringar i egenproducerad förnybar energi
- Kostnader för klimatanpassning av befintliga fastigheter, både teknisk och fysisk prestanda

Lång sikt: 30–80 år

- Kostnader för investeringar i egenproducerad förnybar energi
- Utvecklingskostnader för anpassning av produkt

En detaljerad analys har genomförts för kort sikt. För tidsperspektiven medellång sikt och lång sikt har övergripande kostnadsbedömningar genomförts.

Kort sikt <5 år**Anpassning av produkt/volymelement**

Konsultkostnader för utredningar för optimering av produkt uppskattas till 0,5 MSEK per år. Materialkostnader beräknas minska på grund av ökad resurseffektivitet och användning av återbrukade produkter. Besparingar är dock ej uppskattade.

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik kommer inledningsvis prioriteras för de byggnader som har energiklass D eller sämre. Inom de närmaste fem åren uppskattas egenproducerad förnybar energi, såsom solceller ha implementerats i cirka hälften av byggnaderna.

Energieffektiviseringsåtgärder för byggnaderna varierar kraftigt beroende på byggnadsfysik och tekniska system. Exempel på åtgärder kan vara tilläggsisolering, injusteringar av tekniska system, implementering av ny teknik såsom energieffektiva installationer och värmeåtervinning. Inom de närmaste fem åren uppskattas energieffektiviseringsåtgärder ha implementerats i cirka hälften av byggnaderna.

Investering	Uppskattad kostnad, Mkr
Förnybar energi	9,6
Energieffektivisering	18

Total kostnad bedöms uppgå till cirka 30 Mkr.

Klimatanpassning av befintligt bestånd

Baserat på resultatet från genomförda klimatriskinventeringar bedöms följande antal byggnader ha behov av klimatanpassningsåtgärder utifrån exponeringen för olika klimatanpassningsrelaterade händelser:

Händelse	Antal byggnader
Skyfall	33
Värmeböljor	25
Skogsbrand	13
Extrema snöfall	4

Anpassningsåtgärder	Uppskattad kostnad, Mkr
Avledning, skydd och omhändertagande av vatten	16,5
Solskydd och skuggande växter	25
Anlägga gräsytor / brandkorridor	2,6
Förstärkning av takkonstruktion	3

Medellång sikt 5-30 år**Anpassning av produkt/volymelement**

Konsultkostnader för utredningar för optimering av produkt uppskattas till fortsättningsvis till 0,5 Mkr per år. Materialkostnader beräknas minska pga ökad resurseffektivitet och användning av återbrukade produkter. Besparingar är dock ej uppskattade. Marknaden för nya tekniska installationer för ökad energieffektivitet bedöms vara kommersiellt tillgängliga. Implementering och drift av ny teknik bedöms medföra merkostnader om cirka 0,4 Mkr per byggnad som i dagsläget ingår i K2A:s förvaltningsbestånd. För kommande projekt bedöms kostnadsuppskattningen vara för komplex och ej möjlig att bedöma.

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsåtgärder avser de byggnader där insatser återstår efter 5 år.

Investering	Uppskattad kostnad, Mkr
Förnybar energi	9,6
Energieffektivisering	18

Klimatanpassning av befintligt bestånd

Under kommande år kommer FN:s klimatpanel IPCC uppdatera de klimatriskscenarier som bland annat K2A:s klimatriskinventeringar har baserats på. Det är i nuläget inte möjligt att bedöma om ytterligare åtgärder tillkommer eller om genomförda åtgärder är tillräckliga. Finansiell påverkan är därmed ej möjlig att bedöma.

Lång sikt 30–80 år

På lång sikt fortsätter K2A med investeringar och produktutveckling för hantering av framtida klimatscenarier. En bedömning av åtgärder med relaterad finansiell påverkan är

K2A:s klimatpåverkan enligt GHG-protokollet

Klimatpåverkan

Scope 1	kgCO ₂ e
Företagsbilar	11 650
Biogas	0
Summa	11 650
Scope 2	kgCO ₂ e
Kontoret	
Kontorsel	2
Fastighetsel	3 306
Värme	2 234
Fastighetsbeståndet	
Fastigheter, el	69 212
Fastigheter, värme	422 115
Summa (market-based)	496 868
Summa (location-based)	512 171
Scope 3	kgCO ₂ e
Tjänsteresor	
Anställdas egna bilar	5 198
Flyg	4 815
Hyrbilar	655
Taxi	41
Tåg	3
Båt	0
Uppströms utsläpp från produktion av el och värme	91 708
Summa	102 421
Summa alla scope (kgCO₂e)	610 939

Energianvändning¹

	Energi MWh
Bränslen, fossila	20
Bränslen, icke-fossila	5
El	3 768
Värme	8 430
Kyla	0
Summa	12 223

Växthusgasintensitet²

Växthusgasutsläpp per förvalttad kvm: 5,49 CO₂e/kvm

1) Energianvändningen omfattar hela K2A:s förvaltningsbestånd

2) Växthusgasintensitet baseras på K2A:s totala CO₂-utsläpp, scope 1–3.

Källor, emissionsfaktorer

Bränsle Diesel: BEIS 2020

Elkonsumtion, BMV: SNF 2020 Resultat Bra Miljöval Energi (sammanställt av Kim Blomster); EPD SP-00088; EPD SP-01435; Energiföretagen Sverige 2020 Fjärrvärmens miljövärden

Elkonsumtion förnybart: EPD SP-01435; Google Sustainability Energy, <https://sustainability.google/progress/energy/>, hämtad 2021-01-27

Elkonsumtion vindkraft: EPD SP-01435

Elkonsumtion vattenkraft: EPD SP-00088

Elkonsumtion grid mix Sverige: Ecometrica (2020)

Eenergiproduktion, eldningsolja: BEIS 2020

Pendling, pendeltåg och tunnelbana: BEIS 2020

Inköp, skrivbord: EPD (2018) SP-01282

Tjänsteresa, bil bensin: NTM Calc 2020

Tjänsteresa, bil, diesel: NTM Calc 2020

Tjänsteresa, elbil: Trafikverket 2019 Handbok för vägtrafikens luftföroreningar Bilaga 6 Emissionsfaktorer, bränsleförbrukning och trafikarbete s. 7; Vattenfall EPD SP-01435

Tjänsteresa, taxi average: BEIS 2020

Tjänsteresa, taxi hybrid: BEIS 2021

Tjänsteresa, tåg: NTM Calc 2020

Tjänsteresa, flyg: Defra/DECC 2020 (OI)

Tjänsteresa, hotellnatt: International Tourist Partnership 2019

Transport, skåpbil: NTM Calc 2019

Historisk översikt

Resultaträkning, Mkr	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	202,2	147,5	112,6	84,4
Fastighetskostnader	-65,7	-50,0	-38,9	-31,9
Driftsöverskott	136,5	97,5	73,6	52,5
Central administration, fastighetsförvaltning	-13,2	-11,6	-6,9	-4,7
Central administration, projektutveckling	-33,9	-33,3	-20,6	-12,5
Resultat från joint ventures	11,3	12,1	-1,5	–
Finansnetto	-61,9	-45,6	-30,0	-18,9
Förvaltningsresultat	38,7	19,0	14,6	16,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	220,7	263,4	196,4	270,1
Värdeförändring andelar i andra bolag	6,9	–	–	–
Värdeförändring derivat, orealiserade	1,0	-0,2	0,2	–
Resultat före skatt	267,3	282,2	196,6	270,1
Skatt	-47,7	-79,5	-37,6	-66,5
Årets resultat	219,6	202,7	173,6	219,9
Balansräkning, Mkr	2020	2019	2018	2017
Licenser	1,2	1,4	2,2	2,6
Förvaltningsfastigheter	5 782,8	4 023,1	3 104,8	2 350,5
Rörelsefastigheter	17,8	20,4	6,1	6,3
Inventarier	11,4	15,3	16,2	9,5
Andelar i joint ventures	139,8	127,8	26,7	0,0
Andelar i andra bolag	35,0	26,2	26,2	26,2
Övriga långfristiga fordringar	52,2	9,3	0,0	–
Derivat	1,0	–	0,2	–
Varulager	15,8	10,8	15,1	12,6
Kundfordringar	0,7	0,8	0,4	0,3
Skattefordringar	1,3	0,6	6,6	0,7
Övriga fordringar	11,4	10,3	18,4	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,3	7,9	8,7	4,8
Likvida medel	412,1	158,3	110,1	86,6
Summa tillgångar	6 488,8	4 412,1	3 341,6	2 505,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 762,1	1 410,2	788,0	682,5
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1,4	–	150,9	101,3
Uppskjuten skatteskuld	300,1	252,9	172,6	135,9
Långfristiga räntebärande skulder	3 340,8	2 442,3	2 059,7	1 328,1
Långfristiga leasingkulder	53,1	43,6	–	–
Derivat	–	0,0	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	842,6	154,3	28,0	129,3
Kortfristiga leasingkulder	10,7	4,1	–	–
Leverantörsskulder	95,8	32,7	70,3	43,6
Skatteskulder	2,8	2,0	3,0	7,0
Skulder till joint ventures	0,2	–	0,5	–
Övriga skulder	32,5	34,6	23,0	50,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46,7	35,3	45,6	27,4
Summa eget kapital och skulder	6 488,8	4 412,1	3 341,6	2 505,1

Koncernens nyckeltal¹

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Antal lägenheter i förvaltning, antal	2 981	2 299	1 771	1 698
Antal lägenheter i produktion, antal	1 361	676	714	560
Antal lägenheter i projekt, antal	2 992	3 143	2 866	2 543
Totalt antal lägenheter, antal	7 334	6 118	5 351	4 801
Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm	88,2	64	45,4	33,1
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	23,1	18,4	15,5	14,8
Total uthyrbar yta, tkvm	111,3	82,3	60,9	47,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	95	97	98
Överskottsgrad, %	69	66,1	65,4	62,2
Kassaflöde från investeringsverksamhet				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	757,3	471,4	510,3	647,1
Förvärv, Mkr	759,8	164,2	19,8	128,2
Investeringar i joint ventures, Mkr	0,7	1,8	26,6	–

Finansiella nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Avkastning på eget kapital, %	12,5	14,4	18,5	28,1
Soliditet, %	27,2	32	28,1	31,3
Belåningsgrad, %	64,5	58,9	62,5	58,2
Belåningsgrad netto, %	65,2	60,6	61,2	56,7
Genomsnittlig räntenivå, %	2,4	2,6	2,8	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,3	1,9
Räntebindningstid, antal månader	34	14	18	17
Kapitalbindningstid, antal månader	27	28	31	34

Aktierelaterade nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Totalt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 804 800	1 146 428	1 100 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 469 398	1 127 083	1 100 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	36,1	29,8	22,7	22,0
Utdelning per preferensaktie, kr	20,0	20,0	20,0	20,0
Totalt antal utestående stamaktier ² , st	17 082 160	16 046 636	11 607 200	2 321 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ² , st	16 995 866	14 259 312	11 607 200	2 321 440
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,15	-0,76	-0,7	-2,43
Justerat resultat per stamaktie ² , kr	10,80	12,13	13,00	85,27
Resultat per stamaktie, kr	10,77	12,16	11,65	64,06
Eget kapital, Mkr	1 763,5	1 410,2	938,9	783,8
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 243,2	891,3	458,4	366,2
Eget kapital per stamaktie, kr	72,78	55,55	39,49	157,77
EPRA NRV, Mkr	2 062,5	1 663,1	1 111,7	919,7
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 542,3	1 144,3	610,1	481,8
EPRA NRV per stamaktie, kr	90,29	71,31	52,56	207,56
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	26,6	35,7	26,6	–

1) se avsnitt Definitioner samt avstämning alternativa nyckeltal sid 159 och sid 161.

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

Alternativa nyckeltal

K2A tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i K2A:s fall IFRS eller årsredovisningslagen. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

Nedanstående tabell redogör för beräkningen av de alternativa nyckeltalen.

Per aktie, belopp i kr	2020 Jan–dec	2019 Jan–dec	2020 Jan–dec	2019 Jan–dec
Förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat	38,7	19,0	1 763,5	1 410,2
Utdelning preferensaktier	-36,1	-29,9	6 488,8	4 412,1
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	16 995 866	14 259 312	27,18	32,00
Förvaltningsresultat per stamaktie	0,15	-0,76		
Resultat per stamaktie				
Resultat	219,6	202,7		
Utdelning preferensaktier	-36,1	-29,9		
	183,5	172,8		
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	16 995 866	14 259 312		
Justerat resultat per stamaktie	10,80	12,13		
Avdrag för minoritetsandel	-0,0	0,4		
Resultat per stamaktie	10,77	12,16		
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital	1 763,5	1 410,2		
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-1,4	-		
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-518,9		
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 243,2	891,3		
Antal stamaktier vid periodens slut	17 082 160	16 046 636		
Eget kapital per stamaktie, kr	72,78	55,55		
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie				
EPRA NAV (substansvärde), Mkr	1 542,3	1 144,3		
Antal stamaktier vid periodens slut	17 082 160	16 046 636		
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	90,29	71,29		
Totalt antal utstående stamaktier, st	17 082 160	16 046 636		
Genomsnittligt antal utstående stamaktier, st	16 995 866	14 259 312		
Överskottsgrad				
Hysesintäkter	202,2	147,5		
Driftsöverskott, just avs.	139,5	97,5		
Överskottsgrad, %	68,99	66,10		
Avkastning på eget kapital				
Resultat rullande 12 mån	219,6	202,7		
Eget kapital UB	1 763,5	1 410,2		
Avkastning på eget kapital, %	12,45	14,38		
Soliditet				
Eget kapital	1 763,5	1 410,2		
Totala tillgångar	6 488,8	4 412,1		
Soliditet, %	27,18	32,00		
Räntebärande skuld				
Långfristiga räntebärande skulder	3 340,8	2 442,3		
Kortfristiga räntebärande skulder	842,6	154,3		
Räntebärande skuld, Mkr	4 183,4	2 596,6		
Belåningsgrad				
Räntebärande skuld	4 183,4	2 596,6		
Totala tillgångar	6 488,8	4 412,1		
Belåningsgrad, %	64,47	58,85		
Belåningsgrad, netto, %				
Nettoskuld	3 771,3	2 438,3		
Totala tillgångar - likvida medel	6 076,7	4 253,8		
Belåningsgrad, netto, %	62,06	57,32		
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	136,5	97,5		
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-13,2	-11,6		
	123,3	85,9		
Räntekostnader	-61,9	-45,6		
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9		
EPRA NRV				
Eget kapital	1 763,5	1 410,2		
Derivat	-1,0	-		
Uppskjutet skatt	300,1	252,9		
EPRA NAV	2 062,5	1 663,1		
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-1,4	0,4		
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-518,9		
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	1 542,3	1 144,3		
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader)				
IB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	71,3	52,6		
UB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	90,3	71,3		
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	26,61	35,66		

1) 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.

Hållbarhetsdefinitioner

Agenda 2030

17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

CO₂e

Koldioxid-ekvivalenter. Ett mått som beskriver utsläpp av växthusgaser (exempelvis koldioxid, metan och vattenånga) där hänsyn är taget till att olika sådana gaser har olika förmåga att bidra till växthuseffekten och global uppvärmning. Utsläppen av en viss växthusgas som anges i koldioxidekvivalenter anger hur mycket koldioxid som skulle behöva släppas ut för att ge samma verkan på klimatet.

De planetära gränserna

En beskrivning av de miljöprocesser och biofysiska gränser som vi inte får passera om vi vill behålla det klimat och den typ av biosfär som våra civilisationer utvecklats i. Begreppet kommer från en forskningsrapport från Stockholm Resilience Centre som publicerades i tidskriften Nature år 2009.

EU-taxonomin

Ett verktyg som ska göra det enkelt att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar. Syftet är att underlätta omlokalisering av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C.er.

FN Global Compact

Tio principer för hållbart företagande, inom miljö, arbetsrätt, antikorrupktion och mänskliga rättigheter.

GHG-protokollet

Greenhouse Gas Protocol – verksamhetens klimatpåverkan genom direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, uppdelat i tre olika kategorier, så kallade Scope, 1–3).

GRI

Global Reporting Initiative - Oberoende organisation som utarbetat en global standard för hållbarhetsredovisning, GRI-index.

Gröna givn

En färdplan för hur vi ska nå netto-noll-utsläpp. EU:s gröna giv omfattar en handlingsplan som ska främja ett effektivt utnyttjande av resurser genom att vi ställer om till en ren, cirkulär ekonomi samt återställa förlorad biologisk mångfald och minska föroreningarna.

IPCC

Intergovernmental Panel om Climate Change. FN:s mellanstatliga klimatpanel som sammanställer det vetenskapliga kunskapsläget kring klimafförändringar, konsekvenser, sårbarhet och möjliga lösningar.

Miljöbyggnad, ny byggnad

Svenskt miljöcertifieringssystem för nyproducerade byggnader. Inkluderar indikatorer kopplat till energi, inomhusmiljö och materialval.

Miljöbyggnad iDrift

Svenskt miljöcertifieringssystem för befintliga byggnader som varit i drift i minst 3 år. Inkluderar indikatorer kopplat till energi, inomhusmiljö, materialval, klimatanpassning och förvaltningsrutiner. Framtaget av Sweden Green Building Council (SGBC).

Parisavtalet

Ett avtal som signerades av världsledarna på klimatkonferensen i Paris 2015, därför kallat "Parisavtalet", och stipulerar att den globala temperaturökningen ska hållas långt under 2°C med ambitionen att den ska stanna vid 1,5°C.

Passivhus

Klassning av energieffektiva byggnader med svenska kriterier definierade av FEBY, Forum för Energieffektivt byggande. Kraven relaterar till byggnadens värmeförlusttal, uttryckt i W/m², Atemp.

Science Based Target initiative (SBTi)

Vetenskapligt baserade målsättningar för utsläpp av CO₂ som sätts utifrån det forskningen säger krävs för att nå Parisavtalets utsläppsmål.

Svanencertifiering

Nordisk miljömärkning Svanen, miljöcertifiering av produkter som omfattar kriterier bland annat för flerbostadshus. Inkluderar indikatorer kopplat till energi, inomhusmiljö, materialval samt rutiner i byggprocess och förvaltning.

TCFD

Task Force on Climate-related Financial Disclosures. Ramverk för att identifiera ett bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter.

TNFD

Task Force on Nature-related Financial Disclosures. Kommande ramverk för att identifiera ett bolags naturrelaterade finansiella risker och möjligheter.

Definitioner, ordlista

Avkastning på eget kapital

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad, netto

Räntebärande skulder, minus likvida medel i förhållande till totala tillgångar justerat för likvida medel vid periodens utgång. Belåningsgrad, netto används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

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

Driftsöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital per stamaktie

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

EPRA

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

EPRA NRV

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

EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare

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

EPRA NRV per stamaktie

EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. EPRA NRV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets EPRA NRV hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetald preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie

Hyresvärde

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

IFRS

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

Resultat per stamaktie

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

Justerat resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetald preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration hänförligt till förvaltning i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

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

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

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

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Inbjudan till årsstämma

K2A:s årsstämma äger rum tisdagen den 28 april 2021. Med anledning av den pågående Coronapandemin kommer stämman att genomföras via förhandsröstning, så kallad poströstning enligt 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförande av bolags- och föreningsstämmor och de regler som trätt i kraft den 18 maj 2020. Någon stämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud kommer därmed inte att genomföras. Information om de av bolagsstämman fattade besluten offentliggörs den 28 april 2021, så snart utfallet av poströstningen är slutligt sammanställt. För mer information och anmälan se www.k2a.se.

Kalendarium

Finansiella rapporter och bolagshändelser 2021

Delårsrapport Q1 januari–mars 2021	28 april 2021
Årsstämma 2021	28 april 2021
Delårsrapport Q2 januari–juni 2021	16 juli 2021
Delårsrapport Q3 januari–september 2021	20 oktober 2021

Preferensaktieutdelning 2021

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 juni 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juni 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 juni 2021
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 september 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 september 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 september 2021
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 december 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 december 2021

Föreslagen stamaktieutdelning 2021

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 april 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 april 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	5 maj 2021

20



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm
info@k2a.se
www.k2a.se
Org.nr 556943-7600