

# 24

Årsredovisning 2024

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



# K2A växer ur den svenska skogen

K2A är ett klimatsmart och långsiktigt fastighetsbolag som utvecklar, äger och förvaltar hyresbostäder och samhällsfastigheter. Vårt fokus är att skapa välplanerade och yteffektiva hyresbostäder för alla typer av boenden på attraktiva platser runtom i Sverige. Vi bygger Svanenmärkta hus i svenskt trä, ett förnybart material som används effektivt i en industriell process. Genom att ta ansvar för hela kedjan – från naturens egen råvara till färdig bostad – blir vi Det gröna fastighetsbolaget, en position vi är stolta över att förvalta och utveckla.

<b>K2A inledning</b>		<b>Bolagsstyrning</b>	
Viktiga händelser under året	4	Bolagsstyrningsrapport	78
K2A:s utveckling	5	Styrelsens ersättningsrapport	83
Detta är K2A	7	Styrelse och revisor	85
Vd har ordet	9	Ledning	86
<b>Affärsmodell och mål</b>		<b>Finansiell information</b>	
Affärsmodell	12	Verksamhet	87
En värdekedja med starka länkar	14	Finansiell utveckling	90
Måluppföljning	16	Förslag till vinstdisposition	92
<b>Hållbarhetsrapport</b>	18	Finansiella rapporter	93
Ett helhetsperspektiv på hållbarhet	19	Koncernens resultaträkning	94
Hållbarhet enligt K2A	22	Koncernens balansräkning	95
Behovet av att bygga klimatsmart	24	Koncernens rapport över förändring i eget kapital	96
Styrande riktlinjer för hållbarhetsarbetet på K2A	26	Koncernens rapport över kassaflöden	97
Fyra strategiska hållbarhetsområden	27	Moderbolagets resultaträkning	98
Ansvarsfulla och lönsamma affärer	28	Moderbolagets balansräkning	99
Hållbar planet	31	Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	100
Hållbara bostäder	34	Moderbolagets kassaflödesanalys	101
Attraktiv arbetsgivare	38	Redovisningsprinciper och noter	102
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	40	Revisionsberättelse	125
<b>Fastighets- och projektportfölj</b>	42	Joint Venture Arborem	130
<b>Marknader</b>		GRI-index	136
Bostäder i attraktiva lägen på växande orter	50	K2A:s utsläpp av växthusgaser	141
Hysesbostäder	53	Upplysning K2A – Principal Adverse Indicators (PAI)	142
Studentbostäder	55	EU-taxomin	143
Samhällsfastigheter	57	EU-taxomin – redovisning av förenlighet	146
<b>Fastigheternas värdering</b>	60	Revisors rapport hållbarhetsgranskning	154
<b>Finansiering</b>	61	<b>Översikt och nyckeltal</b>	
<b>Risker och riskhantering</b>	65	Historisk översikt	131
<b>TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar</b>	71	Koncernens nyckeltal	132
<b>Aktien och ägarna</b>	75	Alternativa nyckeltal	133
		<b>Definitioner</b>	
		Hållbarhetsdefinitioner	155
		Definitioner	156
		<b>Årsstämma och kalendarium</b>	<b>158</b>

# Viktiga händelser under året

## Q1

- Efter att ha varit nominerade tre år i rad vann K2A till slut det prestigefyllda Studentbostadspriset. Vinnarfastigheten var Generatorn i Linköping, ett nybyggt plusenergihus med 112 lägenheter. I motiveringen betonades byggnadens miljömässiga hållbarhet, men också det arkitektoniska uttrycket samt hur lägenheterna anpassats efter studenternas behov och önskemål.

## Q2

- Tecknade ett förvaltningsavtal med Scandinavian Property Group gällande förvaltning av 150 bostäder, två lokaler och ett parkeringshus i Tumba.
- Belönades med utmärkelsen Symbios, som delas ut svenska bolag som kombinerar ansvarstagande med lönsam tillväxt. K2A blev därmed det första bolaget att vinna priset en andra gång.
- Ingick en överenskommelse med innehavarna av K2A:s MTN-obligationer. Överenskommelsen innebar bland annat att slutlig förfalldag senarelades med 15 månader för respektive obligation samt att minst 400 Mkr skulle amorteras senast den 1 januari 2025.
- Avyttrade fastigheten Lund Näcken 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 160 Mkr. Uthyrbar yta uppgick till 3 489 kvm fördelat på 98 bostäder. Vid frånträdet 10 juni stärktes K2A:s likviditet med 43 Mkr.
- Avyttrade fastigheterna Luleå Glidet 1 och Luleå Vallan 1 till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 330 Mkr. Uthyrbar yta uppgick till totalt 10 084 kvm fördelat på 210 bostäder. Vid frånträdet 28 juni stärktes K2A:s likviditet med 108 Mkr.
- K2A:s fastighet Luftseglaren i Barkarby utsågs till 2024 års vinnare av Järfälla kommuns pris Byggnadsmärket.

## Q3

- Ingick avtal om att avyttra 40 procent av ett nyskapat JV-bolag, som förvärvat 2 990 studentbostäder från K2A. Affären frigjorde likvida medel om 660 Mkr före transaktionskostnader för K2A. Portföljen innefattade 2 990 studentbostäder utanför Stockholm, fördelade på 18 bolag och 23 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 3 121 Mkr. Total uthyrbar yta uppgick till 72 000 kvm.
- Tecknade avtal med Slättö och Magnolia Bostads samägda bolag Yard avseende förvaltning av drygt 700 bostäder.
- Vid terminsstart var 99,9 procent av K2A:s permanenta studentbostäder uthyrda.
- K2A nominerades till NBO Housing Awards, ett pris för Nordens bästa boendemiljö.

## Q4

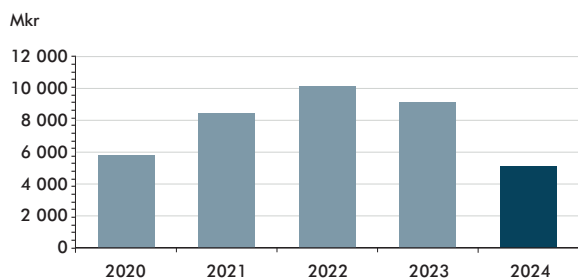
- Under perioden 22 oktober till 7 november amorterade K2A 900 Mkr av totalt 1 100 Mkr utestående obligationer inom bolagets MTN-program.
- Emitterade gröna seniora icke säkerställda obligationer om 500 Mkr. Obligationerna har en löptid om 4 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 500 baspunkter.
- GRESB, den globala hållbarhetsrankingen för fastighetsbolag, gav återigen K2A:s förvaltning fem av fem möjliga stjärnor. K2A placerade sig på fjärde plats bland samtliga börsnoterade bostadsbolag i jämförelsen.
- Avyttrade ett samägt bolag med ett omfattande häktesprojekt. Fastighetsvärdet uppgick till 620 Mkr och transaktionen bedöms förstärka K2A:s likviditet med cirka 300 Mkr före transaktionskostnader, vid frånträdet under andra kvartalet 2025.

# K2A:s utveckling

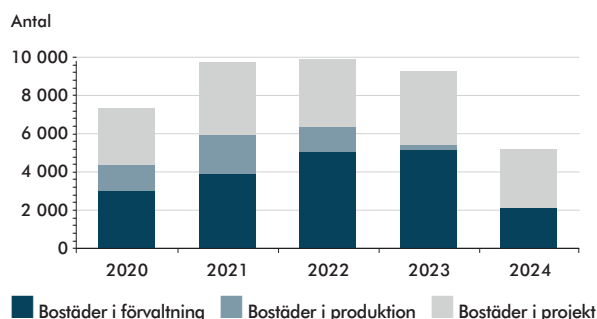
K2A har sedan starten 2013 vuxit snabbt genom egen utveckling och produktion av bostäder samt fastighetsförvärv. Under 2023 och 2024 har bolaget gjort omfattande avyttringar och sålt fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 5 827 Mkr i syfte att stärka balansräkningen. Driftsöverskottet uppgick 2024 till 292 Mkr (304). Den genomsnittliga ökningen av långsiktigt substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägarna för perioden 2019 till och med 2024 uppgår till 14 procent.



## Fastighetsvärde



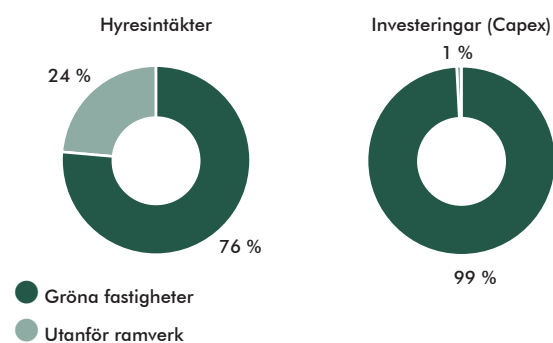
## Antal bostäder



## Nyckeltal

	2024	2023
Hyresintäkter, Mkr	426,9	443,6
Driftsöverskott, Mkr	292,3	304,1
Förvaltningsresultat, Mkr	-170,9	-18,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-20,8	-500,4
Resultat efter skatt, Mkr	-202,4	-536,9
Bostäder i förvaltning, antal	2 108	5 159
Bostäder i produktion, antal	–	253
Bostäder i projekt, antal	3 052	3 618
Totalt bostäder, antal	5 160	9 030
Belåningsgrad netto, %	57,7	66,4
Räntetäckningsgrad 12 mån, gånger	1,1	1,5
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	1,4	e/t
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	2 349,9	2 675,7
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 381,1	1 706,9
NRV per stamaktie, kr	16,08	19,88
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-19,1	-29,3

## Grönt ramverk för aktier 2024



” Med stabiliserade finanser ser vi fram emot ett 2025 där vi på allvar kan gå från riskhantering till långsiktigt värdeskapande.

Johan Knaust, vd K2A



# Detta är K2A

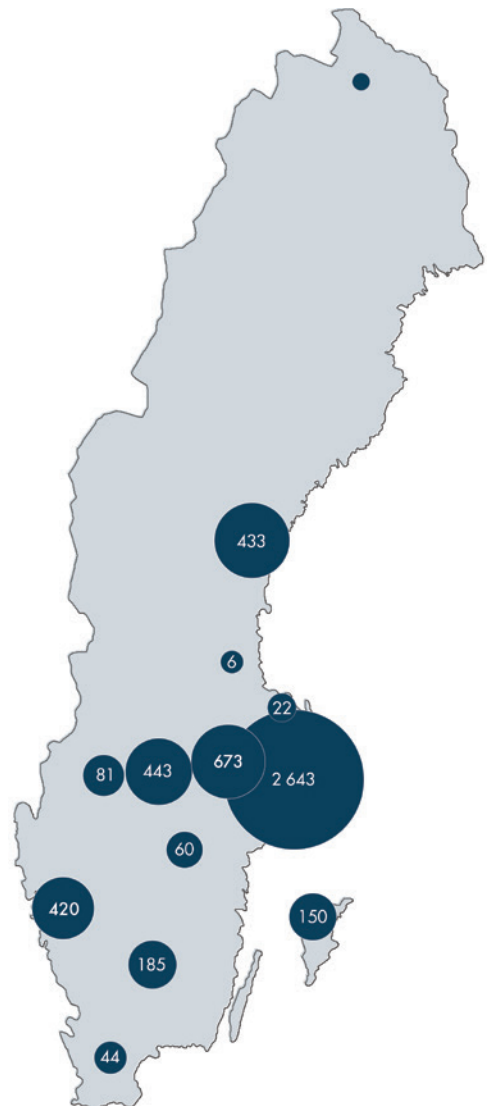
## Det gröna fastighetsbolaget

### Affärsidé

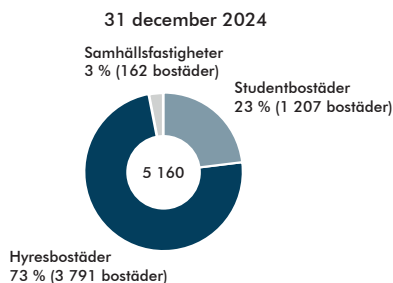
K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta bostäder och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen samt på universitets- och högskoleorter i Sverige.

### Affärsmodell

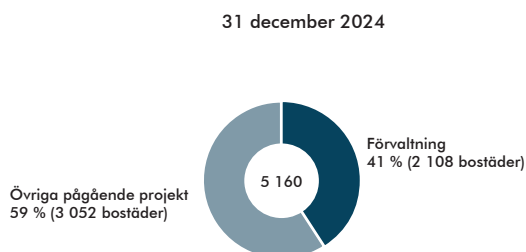
K2A äger, utvecklar och förvaltar bostäder. Med ett starkt kund- och hållbarhetsfokus skapar K2A förutsättningar för en långsiktig gynnsam utveckling med lönsamhet och värdetillväxt.



### Fördelning fastighets- och projektportfölj per kategori



### Fördelning fastighets- och projektportfölj – förvaltning och projekt



**Nytt toppbetyg i internationell hållbarhetsjämförelse**  
Med toppbetyget fem stjärnor placerade sig K2A:s fastighetsförvaltning på fjärde plats globalt bland samtliga börsnoterade bostadsbolag i den globala hållbarhetsrankningen GRESB 2024.

## 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. I kombination med vår miljöcertifierade produktionsmetod ger det oss konkurrensfördelar vid exempelvis markanvisningstävlingar där kommuner vill se mer byggnation i trä.

## Offensiva hållbarhetsmål

Som ledande grönt fastighetsbolag och ansvarstagande samhällsaktör kombinerar K2A sitt aktiva hållbarhetsarbete med ambitiösa hållbarhetsmål. K2A strävar efter att vara det mest hållbara fastighetsbolaget som fokuserar på hyres- och studentbostäder och hela bolagets värdekedja ska vara klimatpositiv år 2027.

## Världens första gröna aktie

K2A har världens första ramverk för gröna aktier, framtaget 2020. K2A:s gröna aktie innebär att över 50 procent av bolagets investeringar är gröna och över 50 procent av omsättningen härrör från gröna aktiviteter. Under 2024 klassificerades 76,4 procent av K2A:s intäcksströmmar och 99,2 procent av bolagets investeringar som gröna.

## Associerad medlem i Sveriges Allmännyttas

K2A är sedan 2022 en av elva associerade medlemmar i Sveriges Allmännyttas, de allmännyttiga bostadsföretagens bransch- och intresseorganisation.

# Vd har ordet



Att summera K2A:s 2024 är att beskriva ett år med stora förändringar – en resa från ett tydligt fokus på riskhantering till ett stabilt läge och nya framtidsmöjligheter. För oss hade året en brytpunkt i den omfattande transaktion som vi offentliggjorde under sommaren. Vi bildade ett nytt samägt bolag, Arborem Fastigheter, med K2A som 60-procentig ägare och ingick ett avtal om att överlåta nästan 3 000 studentbostäder till bolaget. Affären genomfördes den 1 oktober och frigjorde 660 Mkr i likvida medel före transaktionskostnader. Detta bidrog till att K2A:s nettobelåningsgrad minskade från 66,4 procent vid utgången av 2023 till 57,7 procent per 31 december 2024.

Dessa förändringar var inte självklara i början av året. När vi gick in i 2024 befann vi oss i en position där vi behövde säkerställa vår långsiktiga finansiering och stärka vår balansräkning. Vi hade tre obligationer inom vårt MTN-program som skulle förfalla inom de närmaste 18 månaderna. Marknaden för fastighetsfinansiering var utmanande, transaktionsvolymerna låga och sentimentet kring branschen fortsatt osäkert.

Idag är situationen en annan. Genom Arborem-affären har vi inte bara stabiliserat vår finansiella ställning, utan också skapat

nya möjligheter för K2A. K2A har återbetalat en stor del av obligationerna och refinansierat övriga obligationer. Vi har nu inga obligationsförfall förrän oktober 2028. Med en betydligt starkare balansräkning och en fortsatt attraktiv portfölj av moderna, miljöcertifierade hyresbostäder är vi nu väl positionerade för att blicka framåt.

## Finansiell stabilitet och ökat förtroende på marknaden

En viktig del av vår finansiella strategi under 2024 var den refinansiering vi genomförde för att stärka vår långsiktiga finansiering. I oktober emitterade vi gröna obligationer till ett belopp om 500 Mkr. Intresset från investerare visade på den begynnande optimismen kring hyresbostadsmarknaden och att K2A:s stabiliserade finansiella situation och hållbara affärsmodell gör bolaget attraktivt för kapitalmarknaden.

Höstens gröna obligation har följts upp av ytterligare en framgångsrik emission. En grön obligation om 200 Mkr emitterades i februari 2025 och likviden användes för att finansiera inlösen av den sista delen av K2A:s MTN-program, vilket genomfördes

21 mars 2025. De nya obligationerna förfaller under 2028 respektive 2029.

Vår transaktionsstrategi har också visat sig vara framgångsrik. Sedan april 2023 har vi sålt fastigheter för över 5,8 miljarder kronor. Den senaste transaktionen slutförs under andra kvartalet 2025, då vi slutligen frånträder den fastighet i Västerås där vi genom ett samägt bolag drivit ett projekt med syfte att utveckla ett häkte med Kriminalvården som hyresgäst. Frånträdet innebär att K2A tillförs likvida medel om cirka 300 Mkr före transaktionskostnader.

De affärer vi genomfört har skett till nivåer i linje med eller strax under de historiskt sett högsta värderingarna av dessa fastigheter och betydligt över marknadens tidigare prognoser om kraftiga nedgångar för fastighetsvärden. Detta är ett tydligt kvitto på att K2A:s tillgångar, med sitt fokus på moderna, hållbara och miljöcertifierade bostäder i attraktiva lägen, har en fortsatt stark efterfrågan.

## ” K2A:s belåningsgrad netto minskade från 66,4 procent 2023 till 57,7 procent per 31 december 2024.

### Stark operativ verksamhet

Samtidigt som vi under 2024 genomförde omfattande transaktioner och förstärkte vår finansiella ställning, fortsatte vår operativa verksamhet att utvecklas väl. Eftersom samtliga fastigheter inom det samägda bolaget Arborem dekonsoliderades från 1 oktober blev helårsresultatet lägre än 2023, men våra hyresintäkter och vårt driftsöverskott för perioden januari-september låg på de högsta nivåerna i bolagets historia.

För en stor andel av våra avyttrade fastigheter har vi behållit förvaltningsansvaret efter försäljningen. Antalet externa förvaltningsuppdrag har därutöver ökat efter att fler fastighetsägare vänt sig till K2A för att få hjälp med förvaltning och uthyrning, ett kvitto på att vi håller hög kvalitet även i denna del av verksamheten. Utöver att förvaltningsuppdragen blir en intäkt i sig är det också positivt att vi, genom att komplettera med externa förvaltningsuppdrag, kan behålla närvaron med egen förvaltning på orter där vi minskat vårt eget bestånd. Vi ser från våra kundundersökningar att kundnöjdheten är högre när vi förvaltar själva. Per 31 december 2024 förvaltade vi totalt cirka 7 000 bostäder, inklusive våra egna. Denna utveckling skapar stabila kassaflöden och stärker K2A:s position som en ledande aktör inom hållbar fastighetsförvaltning.

I början av 2025 har vi också lanserat ett nytt förtursprogram för studenthyresgäster. Programmet innebär att studenter som

bott hos K2A under sin studietid ges möjlighet att få förtur till en hyreslägenhet hos oss efter examen. För oss är detta ett sätt att underlätta för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden, men också att stärka relationen till våra hyresgäster och att formalisera hur vi jobbar med långsiktiga kundrelationer där vi kan erbjuda bostäder för olika faser av livet till våra befintliga hyresgäster och de snart 200 000 personer som står i vår bostadskö.

### Marknadsutsikter och framtid

När vi nu blickar framåt ser vi en ljusare framtid än vi gjorde för ett år sedan, både för K2A och för hyresbostadsmarknaden i stort. Hyresökningarna brukar följa inflationen över tid, men med viss eftersläpning – vilket talar för starkare intäktsutveckling de kommande åren. Samtidigt har kostnadsökningarna bromsats in jämfört med de senaste åren, vilket stärker marginalerna.

Sedan starten har hållbarhet varit en viktig grundsten i K2A:s marknadsdrivna strategi, som ett sätt att skapa affärsnytta och långsiktigt värde. Vår omvärld förändras snabbt, geopolitiskt och på många andra sätt, men oavsett hur starkt det politiska ledarskapet är i klimatfrågan finns det en växande efterfrågan på hållbara fastigheter från investerare, hyresgäster och långivare.

Osäkerheten kring framtida energipriser och framtida regleringar gör att energieffektiva fastigheter minskar både driftskostnader och risk, oavsett politiska beslut. Industriellt träbyggande har fortsatt fördelar jämfört med traditionella byggmaterial både ur klimat- och kostnadsperspektiv.

Under 2024 fick vår studentfastighet Lufttsegaren i Järfälla, Stockholms län priset Byggnadsmärket, ett pris med fokus på kulturhistoria och arkitektur. Studentbostäder i Stockholm är också temat för det projekt som ligger först på listan när vi återupptar nyproduktionen för att utveckla de stora möjligheter till långsiktigt värdeskapande som ryms i vår byggrättsportfölj, särskilt i Stockholm. Vi planerar att starta nya projekt när marknadsförutsättningarna är rätt och ser stora möjligheter till att skapa moderna, hållbara bostäder i attraktiva lägen.

Efter ett år präglad av strategiska förändringar och finansiell förstärkning står K2A redo att växla upp igen. Med stabiliserade finanser ser vi fram emot ett 2025 där vi kan gå från riskhantering till långsiktigt värdeskapande.

Johan Knaust, vd



# En modern byggmästare

K2A är en modern version av den gamla tidens byggmästare som bygger med omsorg och kvalitet för att det lönar sig i längden. Vi planerar och bygger bostäder för egen långsiktig förvaltning. Hållbara, digitala och flexibla lösningar är självklara i K2A:s verksamhet för att det gynnar våra kunder, samhället, miljön och företagets utveckling.

## Hållbar affärsmodell

### Uthålligt värdeskapande

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

### Hållbara bostäder

Hållbar utveckling – ekonomiskt, ekologiskt och socialt – är centralt för K2A. Vi har en licens att bygga Svanenmärkta bostäder och målet är att all nyproduktion ska vara miljömärkt. Trä är huvudsakligt byggmaterial för K2A:s klimatsmarta och energioptimerade bostäder, vilket dels genererar lägre utsläpp av koldioxid i jämförelse med andra byggnadsmaterial och dels binder koldioxid. Byggprocessen med fabriksstillverkade lägenhetsenheter med trä som råvara är snabb och energieffektiv.

### Komplett värdekedja

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analys av bostadsmarknaden och markanskaffning till effektiv uthyrning och förvaltning av färdigställda bostäder. Vi strävar efter att optimera varje länk i värdekedjan.

### Standardisering för industriell produktion

K2A:s bostäder byggs i trä och 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 våra bostäder. Genom systematisk repetition av en noggrant utformad och yteffektiv bostad uppnås ett optimalt resursutnyttjande. Samtidigt kan en mångfald i gestaltningen uppnås genom variation när det gäller fasader och yttre attribut.

### Långsiktig kundnära förvaltning

K2A utvecklar och bygger bostäder för långsiktig kundnära förvaltning med ambitionen att ha egen personal på varje ort där bolaget har tillräckligt stor förvaltningsvolym. En lokal förvaltning skapar möjlighet att ansvarsfullt och effektivt tillgodose kundernas behov.

### Samhällsfastigheter med låg risk

K2A:s kassaflöde stärks genom att bostadspotföljen 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 risker, samtidigt som vi tar vara på möjligheter som kan bidra till god utveckling och lönsamhet.

I bostadsområdet Vega Park i Haninge ligger K2A:s 462 hyresbostäder, belägna endast 700 meter från pendeltågsstationen Vega.



# En värdekedja med starka länkar

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analys av bostadsmarknaden och markanskaffning till effektiv uthyrning och förvaltning av färdigställda bostäder.

## 1. Kundanalys



K2A har noggrant analyserat vad som är viktigast för potentiella kunder. Välplanerad yta, funktion och läge anses vara viktigare än storleken på lägenheten. K2A:s cirkulära värdekedja skapar möjlighet att inhämta kunders synpunkter och förbättringsförslag på lägenhetens utformning och uppdatera till framtida bostadsprojekt.

## 2. Markanskaffning



K2A för kontinuerligt diskussioner med kommuner och andra fastighetsägare för att få tillgång till byggbar mark. Vi utvecklar hyresrätter, i samverkan med berörda kommuner, på efterfrågade lägen med goda kommunikationer och närhet till service.

## 3. Arkitekt



K2A:s arkitekter arbetar målmedvetet för att utveckla bostäder efter kundernas önskemål och samtidigt möjliggöra en resurs-effektiv produktion. K2A:s arkitekter arbetar med att gestalta husen efter platsens förutsättningar för att skapa en levande stadsutveckling.

## 4. Bostadsproduktion



K2A:s hus byggs i svenskt certifierat trä och lägenhetsenheterna produceras i typfallet i fabrik, i en effektiv industriell process med låg klimatbelastning. Ett antal egenutvecklade baslägenheter för användning i olika kombinationer utgör grunden för våra bostäder. K2A:s produktion är miljöcertifierad enligt Svanen.

## 5. Byggnation



De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en effektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus.

## 6. Digital strategi



K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt kund på förhand. Genom riktad kundbearbetning i digitala kanaler, kontinuerlig sökmotoroptimering och en aktiv närvaro i sociala medier bygger bolaget sin bostadskö och etablerar långvariga kundrelationer.

## 7. Uthyrning & förvaltning



K2A har ett tydligt kundfokus och strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka bolagets kundrelationer. Målet är en förvaltningsvolym på respektive ort som är tillräckligt stor för en effektiv lokal förvaltning samtidigt som en hög grad av digitalisering i portföljen gör att mycket av dagliga förvaltningen kan ske på distans. Ett sätt att uppnå detta är att kombinera förvaltning av det egna beståndet med externa uppdrag.

## 8. Hållbarhet & värdeskapande



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

### 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 att begränsa negativ miljö- och klimatpåverkan. Skogen är både en stor kolreserv och en stor koldioxidsänka. Om trä används som byggnadsmaterial lagras koldioxiden i byggnaden under hela dess livslängd istället för att släppas ut i atmosfären. K2A:s strategi är att möjliggöra återbruk av så stor del av byggnaden som möjligt, så att kolinlagringen kan förlängas bortom byggnadens slutdatum.

”

Utgångspunkten för K2A:s affärsmodell och värdeskapande är att utveckla attraktiva och hållbara bostäder i bra lägen på marknader med hög efterfrågan.



# Måluppföljning

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.

## Finansiella mål och riskbegränsningar

Mål/Riskbegränsning	Utveckling	Utfall 2024														
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><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr> <tr><th>Driftsöverskott</th><td>32</td><td>43</td><td>32</td><td>32</td><td>25</td><td>-4</td></tr> </table>	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Driftsöverskott	32	43	32	32	25	-4	<p>Driftsöverskottet minskade under 2024 med 4 procent.</p> <p>Den genomsnittliga årliga ökningen för perioden 2019-2024 uppgår till 25 procent.</p>
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024										
Driftsöverskott	32	43	32	32	25	-4										
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><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr> <tr><th>NRV hänförligt till stamaktieägare</th><td>81</td><td>35</td><td>55</td><td>1</td><td>-29</td><td>-19</td></tr> </table>	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	NRV hänförligt till stamaktieägare	81	35	55	1	-29	-19	<p>NRV hänförligt till stamaktieägare minskade med 19 procent under 2024.</p> <p>Den genomsnittliga ökningen för perioden 2019-2024 uppgår till 14 procent.</p>
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024										
NRV hänförligt till stamaktieägare	81	35	55	1	-29	-19										
Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte överstiga 70 procent.	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr> <tr><th>Belåningsgrad</th><td>58,9</td><td>64,5</td><td>60,7</td><td>64,7</td><td>66,7</td><td>58,4</td></tr> </table>	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Belåningsgrad	58,9	64,5	60,7	64,7	66,7	58,4	<p>Belåningsgraden för koncernen uppgick vid årsskiftet till 58,4 procent.</p>
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024										
Belåningsgrad	58,9	64,5	60,7	64,7	66,7	58,4										
Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte understiga 1,5 gånger.	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr> <tr><th>Räntetäckningsgrad</th><td>1,9</td><td>2,0</td><td>1,9</td><td>1,8</td><td>1,5</td><td>1,1</td></tr> </table>	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Räntetäckningsgrad	1,9	2,0	1,9	1,8	1,5	1,1	<p>Räntetäckningsgraden för koncernen uppgick vid årsskiftet till 1,1 gånger. Justerad räntetäckningsgrad, som utgör covenant för obligationslån (1,25 ggr) uppgick till 1,40.</p>
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024										
Räntetäckningsgrad	1,9	2,0	1,9	1,8	1,5	1,1										

## Hållbarhet

Nyckeltal	2024
Miljöcertifiering, procent av totalt fastighetsvärde	
inklusive pågående certifieringsprocesser	100
exklusive pågående certifieringsprocesser	89
CO <sub>2</sub> e-utsläpp, scope 1-2, kg CO <sub>2</sub> e/kvm BTA	1,6
Energianvändning fastighetsbestånd, kWh/kvm A <sub>temp</sub>	80,5
Andel grön fastighetsel, procent	99,6
Klimatriskinventerat bestånd, procent av totalt fastighetsvärde	94
Andel grön finansiering, procent	76
Solelsproduktion, MWh	919
Kundnöjdhet, procent	78
Vattenanvändning, jämförbart bestånd, m <sup>3</sup> /kvm A <sub>temp</sub>	0,87

Luftseglaren, K2A:s 199 studentlägenheter i Barkarbystaden, tilldelades 2024 första pris i Järfälla kommuns tävling Byggnadsmärket. Fastigheten nominerades även till Studentbostadspriset 2022, som ett av Sveriges tre bästa studentbostadsprojekt.



A close-up photograph of a pine branch. The branch is covered in vibrant green needles, some of which are in sharp focus while others are blurred in the background. A single, brown, textured pine cone hangs from the branch, positioned centrally in the lower half of the frame. The lighting is soft, highlighting the texture of the needles and the cone.

# Det gröna fastighetsbolaget

K2A:s hållbarhetsarbete är en integrerad och naturlig del av vår verksamhet och värdekedja. Vi har ambitionen att vara Sveriges mest hållbara fastighetsbolag.

# Ett helhetsperspektiv på hållbarhet

Hållbarhetsbegreppet fick sin moderna definition genom Brundtlandrapporten 1987, som beskriver hållbar utveckling som "en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov". Idag är hållbarhetsfrågor något som alla bolag behöver förhålla sig till och allt fler sluter upp bakom den uppfattning som vi på K2A har: en långsiktig affärsmodell kräver ett hållbarhetsperspektiv som rymmer såväl ekonomiska som sociala och ekologiska värden. På så vis skapas långsiktiga värden för ett bolags alla intressenter likväl som för samhället och planeten. Det är därför hållbarhetsarbetet utgör grunden i K2A:s affärsmodell.

## K2A:s hållbarhetsarbete

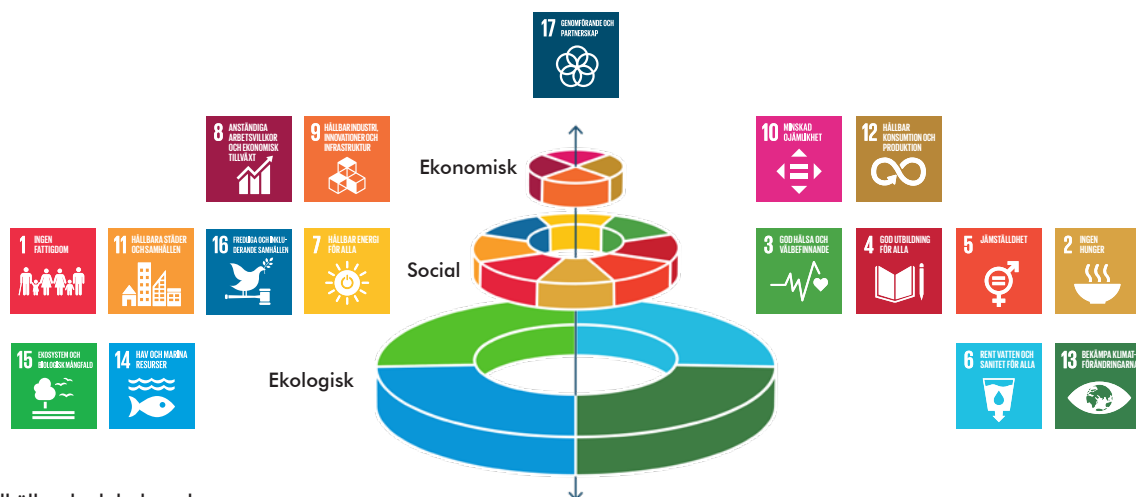
Syftet med K2A:s hållbarhetsarbete är dels att skapa långsiktiga värden genom insatser redan idag, dels att säkerställa att företaget är väl positionerat för framtiden och de effekter som olika hållbarhetsfrågor kan förväntas få när det gäller förutsättningarna för att driva fastighetsbolag i Sverige. Det gäller både direkta effekter som exempelvis behov av klimatanpassning, och indirekta effekter som förändrade regleringar och förväntningar på företagen. Därför behövs löpande en gedigen analys av den framtida utvecklingen på hållbarhetsområdet, med utgångspunkt i internationella trender och fokusområden.

## Hållbarhetsarbetet globalt

FN:s hållbarhetsarbete under de senaste tio åren utgår från de 17 globala mål för hållbar utveckling som FN antog 2015. Målen ska vara uppfyllda år 2030 och benämns ofta Agenda 2030. Idag finns många initiativ kopplade till Agenda 2030 på såväl internationell som nationell nivå.

SKR, Sveriges Kommuner och Regioner, uppger sedan tidigare att cirka 70 procent av kommunerna använder agendan i sitt hållbarhetsarbete och att utveckling sker från år till år. K2A utgår från de 17 globala målen för hållbar utveckling för att utvärdera sin verksamhet, definiera mål och styra hållbarhetsarbetet framåt. De 17 globala målen som utgör Agenda 2030 kan

## FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling



Bildkälla: deglobalamalen.se

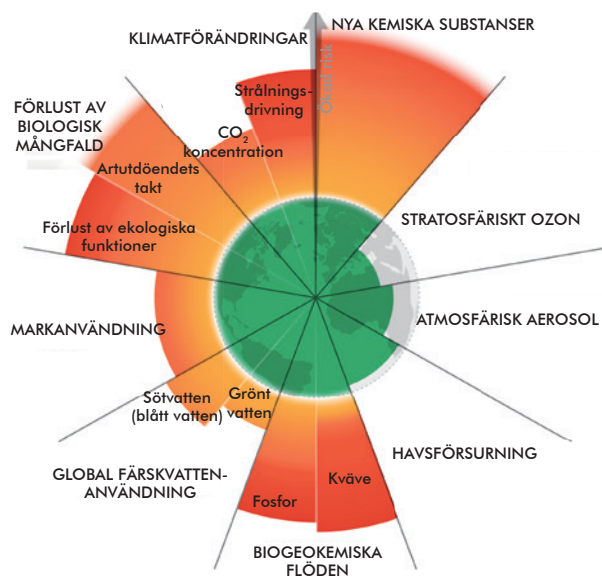
delas upp utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna – ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. För K2A beskrivs målarbetet och aktiviteter inom hållbarhet utifrån dessa tre dimensioner.

### De planetära gränserna

2009 publicerade Stockholm Resilience Centre en forskningsrapport där ”de planetära gränserna” introducerades som begrepp. Rapporten beskriver de miljöprocesser som styr jordens stabilitet och nio prioriterade miljöförändringar orsakade av människan. I den tredje stora uppdateringen av ramverket, som publicerades i september 2023, har alla gränser slutligen bedömts. Sex gränser har nu överskridits och trycket ökar på samtliga utom ozonnedbrytningen.

World Economic Forum gör varje år en riskbedömning<sup>1</sup> av de största riskerna som den globala ekonomin i världen står inför. Trots att risken för omfattande väpnade konflikter bedöms ökat kraftigt på bara det senaste året, är det fortfarande fyra miljöfrågor som ses de mest allvarliga riskerna över de närmaste tio åren, med ”Extrema väderhändelser” och ”Förlust av biologisk mångfald” som de allra största riskerna.

### De nio planetära gränserna



Bildkälla: Stockholm Resilience Centre.

### Parisavtalet – en del av de 17 globala målen

På klimatkonferensen i Paris 2015 signerade världens ledare ett avtal som slår fast att den globala temperaturökningen ska hållas under två grader celsius med ambitionen att den ska stanna vid en och en halv grad. Både på EU-nivå och nationell nivå har måltal med slutår definierats. Trots Parisavtalet ligger dock de globala växthusgasutsläppen fortsatt på nivåer som medför att vi rör oss mot en global temperaturhöjning på över tre grader, med risk för oåterkalleliga effekter som följd.

### Biologisk mångfald

Ekologisk hållbarhet är den mest grundläggande och centrala hållbarhetsdimensionen, eftersom en planet med ett fungerande ekosystem är en förutsättning för allt liv och således för att det ska kunna bedrivas sociala och ekonomiska aktiviteter. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster bidrar med exempelvis koldioxidinlagring, ren luft, växtpollinering och välmående jordar och hav.

En FN-rapport från 2019 visade att en miljon djur- och växtarter hotas av utrotning, vilket är den högsta nivån i mänsklighetens historia. Det uppskattas att utrotningsgraden är 10 till 100 gånger högre än genomsnittet de senaste tio miljoner åren. Förlusten av biologisk mångfald kopplar även till klimatförändringar då kollapsen av ekosystem påverkar planetens förmåga att lagra och omvandla koldioxiden i atmosfären<sup>2</sup>. Vid FN:s konferens om biologisk mångfald i Montréal december 2022 (COP15) antogs ett nytt globalt ramverk med ambitiösa mål för att stoppa och vända förlusten av biologisk mångfald.

Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) är ett globalt initiativ som utvecklats för att hjälpa företag att integrera naturrelaterade aspekter i sin riskhantering och strategiska planering. Inspirationen kommer från TCFD som skapades för att hantera klimatrelaterade finansiella risker. Under 2023 lanserade TNFD det egna ramverket som är ett verktyg där bolag kan lämna upplysningar om naturrelaterade finansiella risker och möjligheter. K2A har sedan tidigare identifierat biologisk mångfald som sin viktigaste hållbarhetsfråga vid sidan om klimatförändringarna. COP15 har ökat trycket på företag att ta ansvar för sin påverkan på biologisk mångfald och ekosystem. K2A kommer att lämna upplysningar kopplat till biologisk mångfald i samband med kommande ESRS-rapportering.

### Hållbarhetsarbetet inom EU

EU-taxonomi är ett avgörande ramverk för att styra kapitalflöden mot hållbara verksamheter och för att säkerställa att EU når sina klimat- och miljömål. Genom att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som kan klassificeras som miljömässigt hållbara skapar taxonomi en tydlig koppling mellan hållbarhet och ekonomiska resultat, samt underlättar för investerare och andra intressenter att identifiera verksamheter som bidrar till omställningen mot en hållbar ekonomi. För företag innebär detta inte bara en möjlighet att attrahera gröna investeringar, utan också en förpliktelse att integrera hållbarhet i sina affärsmodeller.

EU-taxonomi, som Sverige har varit drivande i att utveckla, föreslogs första gången 2018 som en del av EU:s handlingsplan för hållbar finansiering och trädde i kraft 2020. Den ökade transparensten och gemensamma standarden som taxonomi erbjuder svarar mot en långvarig efterfrågan på att alla aktörer ska arbeta utifrån samma måttstock. Detta underlättar jämförelser mellan företag och minskar risken för greenwashing.

Utöver att vara ett gemensamt språk för vad som räknas som miljömässigt hållbart skickar taxonomi också en tydlig signal om vilka avvägningar och prioriteringar som görs från politiskt håll när det gäller hållbarhetsfrågor. Taxonomi har potential att ersätta tidigare fragmenterade initiativ och standarder och utvecklas till den primära modellen för att mäta och rapportera hållbarhet globalt.

Mot bakgrund av det framstår det som uppenbart att det bästa sättet att bedriva ett framgångsrikt hållbarhetsarbete, som kombinerar en positiv påverkan på omvärlden med affärsmässiga

1) <https://www.weforum.org/publications/global-risks-report-2025/>

2) [https://ipbes.net/sites/default/files/2020-02/ipbes\\_global\\_assessment\\_report\\_summary\\_for\\_policymakers\\_en.pdf](https://ipbes.net/sites/default/files/2020-02/ipbes_global_assessment_report_summary_for_policymakers_en.pdf)

vinster, är att ha en verksamhet som ligger i linje med taxonomin. Med det som utgångspunkt har K2A inlett ett arbete för att revidera sina hållbarhetsmål, med avsikten att presentera nya mål under 2025.

### Gröna finansieringslösningar

Gröna obligationer allokera kapital till gröna och hållbara investeringar, det vill säga investeringar som bidrar till miljö- och hållbarhetsmål, som exempelvis begränsning av klimatförändringar eller bevarande av biologisk mångfald. Under 2024 emitterade K2A en ny grön obligation om 500 Mkr. Samtliga av bolagets utestående obligationer och hybridobligationer är idag gröna.

Utifrån samma principer som gäller för gröna obligationer går det också att klassa banklån och aktier som gröna. K2A blev 2018 det första svenska bolaget att teckna ett grönt företagslån och 2020 blev K2A historiska som det första bolaget i världen vars aktie blev klassificerad som grön. Till skillnad från ett lån eller en obligation, som enbart bedömer det specifika projektet som finansieras, innebär en grönklassad aktie en genomlysning av hela verksamheten.

Idag finns Green Bond Principles<sup>3</sup> som sätter ramarna för vad som definierar en grön obligation. Dessa principer bygger på att investeringen ska ha en positiv miljö- eller klimatpåverkan. Den svenska regeringen beslutade 2020 om ett ramverk som möjliggör emittering av statliga gröna obligationer. EU lanserade

2021 en frivillig grön obligationsstandard med koppling till EU-taxonomin. World Federation of Exchanges (WFE), den globala branschorganisation som representerar reglerade börser och clearinghus världen över, presenterade under 2023 WFE Green Equity Principles<sup>4</sup> som ett sätt att skapa enhetliga standarder för hållbara investeringar.

Se sida 62-64 för mer information om K2A:s gröna finansiering.

### Mål om nettonollutsläpp

Utifrån Parisavtalet har EU fattat beslut om utsläppsmål som innebär att EU ska ha nettonollutsläpp av växthusgaser år 2050. Sverige har gått längre och ska ha netto-noll-utsläpp redan år 2045. Detta förutsätter omställningar inom näringslivet. I syfte att stötta omställningen har EU lanserat European Green Deal, även kallat Den gröna given, vilket är en färdplan för hur EU ska nå nettonollutsläpp. Den gröna given har bland annat resulterat i EU-taxonomin, se sida 143-153 för mer information. På nationell nivå har Sverige tagit initiativ till Fossilfritt Sverige, som syftar till att göra Sverige till världens första fossilfria välfärdsland. Inom ramen för Fossilfritt Sverige har 22 olika branscher tagit fram färdplaner för att visa hur respektive bransch kan bli fossilfri eller klimatneutral, där bygg- och anläggningssektorn har en egen färdplan som lanserades 2018 med målet att nå nettonollutsläpp 2045.

## Internationella hållbarhetsinitiativ

### Stödjande initiativ

#### ■ Parisavtalet

Ett globalt klimatavtal som ingicks av världens länder på klimatkonferensen COP21 i Paris 2015. Avtalet syftar till att begränsa den globala temperaturökningen till väl 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 har anslutit sig till är:

#### ■ FN Global Compact

Ett initiativ för företag att främja hållbara affärsmetoder genom att följa tio principer för hållbart företagande inom miljö, arbetsrätt, antikorrusion och mänskliga rättigheter. K2A:s uppförandekod bygger på principerna för FN Global Compact sida 29.

#### ■ Science Based Target initiative (SBTi)

Ett initiativ som validerar företags målsättningar för utsläpp av CO<sub>2</sub> för att säkerställa att de är vetenskapligt baserade i linje med vad som krävs för att nå Parisavtalets utsläppsmål.

### K2A:s hållbarhetsrapportering

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

#### ■ GRI – Global Reporting Initiative

En global standard för hållbarhetsredovisning som hjälper företag att transparent redovisa sin påverkan på ekonomi, miljö och samhälle (sida 136-141).

#### ■ TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures

En global standard för att identifiera och rapportera ett bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter (sida 71-74).

#### ■ GHG-protokollet (Green House Gas-protocol)

En global standard för att mäta och rapportera en verksamhets klimatpåverkan genom direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, uppdelat i tre olika kategorier, så kallade Scope 1-3 (sida 25).

#### ■ EU-taxonomin

Ett EU-ramverk som definierar vilka ekonomiska aktiviteter som kan klassificeras som miljömässigt hållbara för att främja gröna investeringar (sida 143-153).

#### ■ Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Världens största hållbarhetsbenchmark för fastighetssektorn. K2A:s fastighetsförvaltning erhöll fem av fem möjliga stjärnor och fick en fjerdeplats bland samtliga börsnoterade bostadsbolag i jämförelsen 2024.

3) <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

4) <https://www.world-exchanges.org/storage/app/media/WFE%20Green%20Equity%20Principles.pdf>

# Hållbarhet enligt K2A

K2A är ett grönt och hållbart fastighetsbolag som bidrar till att samhället utvecklas i en hållbar riktning och som tar ett långsiktigt ansvar för sin påverkan på människor och miljö. 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 hållbart sätt och bidra positivt till det som ligger inom bolagets påverkanssfär. Bolaget strävar efter att vara en förebild, kunskapsbärrare och inspiratör för hållbarhetsarbetet i fastighetsbranschen. Genom att arbeta med hållbarhet som värdegrund kan K2A leverera långsiktiga värden till såväl kunder, aktieägare och medarbetare som samhället och planeten.

Med över 80 procent av bostäderna uppförda sedan 2015 har K2A ett av branschens mest moderna fastighetsbestånd, vilket skapar goda förutsättningar för ett mer hållbart fastighetsbestånd med högre miljöprestanda än genomsnittet i sektorn. K2A har därutöver en ambitiös hållbarhetsstrategi utifrån en helhetssyn där bolaget verkar för ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt värdeskapande.

K2A:s inriktning har sedan bolaget grundades 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 största enskilda 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 livscykelperspektiv.

K2A har ett tydligt engagemang och tar ett socialt ansvar på de orter där bolaget är verksam. Genom att vara drivande i utvecklingen av attraktiva, hållbara och levande stadsdelar bidrar bolaget till en god livskvalitet och trygghet för boende och andra människor som rör sig i bostadsområdena. Som arbetsgivare erbjuder K2A en arbetsmiljö där det är viktigt att medarbetarna mår bra, utvecklas och upplever att de bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur K2A:s hållbarhetsarbete har utformats. Det systematiska arbetet med hållbarhet genom hela värdekedjan bidrar till att framtidssäkra bolaget genom att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor. Bolagets inriktning innebär också konkurrensfördelar, exempelvis när det gäller att erhålla markanvisningar i kommuner som antagit träbyggnadsstrategier eller som har en ambitiös hållbarhetsagenda. Många yngre och medvetna kunder efterfrågar boenden som har låg energianvändning och klimatpåverkan samt ligger i områden som uppfattas som trygga och levande. Enligt en undersökning gjord av Novus på uppdrag av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling tycker två av tre svenskar att det är viktigt att deras nästa bostad är hållbar<sup>1</sup>.

## Hållbarhetsstyrning

K2A:s styrelse fastställer årligen den övergripande hållbarhetspolicyn, strategin och hållbarhetsmålen. Styrelsen ansvarar även för 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 arbetsordning som fastställts av styrelsen.

Vice vd hållbarhet bistår hållbarhetsutskottet och ansvarar för implementering av hållbarhetsmål i organisationen samt genomförande av åtgärder och rapportering av hållbarhetsarbetet. Vice vd hållbarhet rapporterar direkt till vd.

K2A:s vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet samt riskhantering och åtgärder relaterade till hållbarhet.

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

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

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

Förvaltningsavdelningen ansvarar för handlingsplaner om hur K2A kan minska koldioxidutsläpp och driva hållbarhetsarbetet kopplat till byggnaderna såsom inköp, avfallshantering, underhåll och investeringar i klimatanpassningsåtgärder. Avdelningen ansvarar även för att driva hållbarhetsarbetet relaterat till kundnöjdhet, marknadsföringsinsatser, energianvändning och energioptimering, exempelvis via intressentdialoger och löpande kundenkäter.

1) <https://via.ft.se/pressmeddelande/3325936/tva-av-tre-vill-bo-hallbart-men-vet-inte-vad-de-ska-leta-efter>

## Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhet och värdeskapande är integrerat i hela verksamheten och styrningen av hållbarhetsrelaterade åtgärder, rapportering och riskhantering är en integrerad del i bolagets övergripande bolagsstyrning. Ansvar för hållbarhetsarbetet är fördelat på olika nivåer i bolaget. Systematiskt arbete med omvärlds-, väsentlighets- och klimatanalys samt intressentdialog kopplat till hållbarhet genom hela värdekedjan bidrar till att framtidssäkra bolaget. Detta arbete minskar risker och identifierar möjligheter som finns kopplade till hållbarhetsfrågor på samtliga nivåer.

## Hållbarhetsstrategi

Under 2024 fortsatte K2A att utveckla grunden för hållbarhetsarbetet och befäste på så sätt viktiga strategier för arbetet på både kort och lång sikt, med särskilt fokus på klimatet. K2A har ambitiösa hållbarhetsmål, bland annat om att hela bolagets värdekedja ska vara klimatpositiv år 2027. K2A har fortsatt arbetet mot målet utifrån den färdplan som antagits, samtidigt som bolaget utvärderar vilka målsättningar som i framtiden bäst kommer att bidra till att K2A skapar långsiktiga värden genom sitt hållbarhetsarbete. En sådan översyn är särskilt relevant med tanke på den omfattning som hållbarhetsarbetet i Europa kommer att påverkas av EU-taxonomin och det blir centralt att säkerställa att K2A:s mål styr mot att bolaget blir en så positiv kraft som möjligt i det gemensamma europeiska hållbarhetsarbetet.

Strategin för K2A:s hållbarhetsarbete baseras på omvärldsbevakning och väsentlighetsanalys som inkluderar bolagets viktigaste intressentgrupper, FN:s 17 globala mål, Parisavtalets utsläppsmål, en analys av klimatrelaterade risker och möjligheter samt de planetära gränserna. Kopplat till de stora

hållbarhetsutmaningarna är K2A:s hållbarhetsarbete inriktat på att begränsa och minska klimatpåverkan från verksamheten, minska förlust av biologisk mångfald och minska påverkan från miljö- och hälsofarliga ämnen. Arbetet baseras bland annat på principerna i FN:s Global Compact samt de nio planetära gränserna. K2A har utvecklat en hållbarhetspolicy som tillsammans med en uppförandekod och leverantörspolicy inkluderar både anställda och leverantörer. K2A har även en policy för jämlikhet och mångfald för att främja jämställdhet, jämlikhet och mångfald på arbetsplatsen. K2A ska framtidssäkra sin verksamhet genom betydande fokus på värdeskapande hållbarhet, vilket innebär högt ställda hållbarhetsmål.

- K2A ska vara klimatpositivt senast 2027.
- All egen nyproduktion ska vara certifierad enligt Svanen eller ha motsvarande miljöcertifiering samt vara förenlig med EU-taxonomin.
- Samtliga K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara klimatriskinventerade och miljöcertifierade.
- K2A:s produktionsmetod ska vara resurseffektiv och ha förutsättningar för cirkularitet.
- K2A:s kunder ska uppleva en högre trivsel än genomsnittet i Sverige.
- K2A ska anses vara det mest hållbara fastighetsbolaget som fokuserar på hyres- och studentbostäder. För att uppnå det ska bolaget:
  - 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 där det är möjligt.
- K2A ska anses vara det bästa fastighetsbolaget på hållbarhetsrapportering.
- K2A ska ha nöjda medarbetare som trivs på arbetsplatsen.

## Hållbarhetsaktiviteter – nuläge och framtid

2024	2025	2026
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fortsatt arbetet med miljöcertifiering och klimatriskinventering av befintligt bestånd.</li> <li>■ Utvecklat kontroll och styrning av hållbarhetskrav inom bolagets leverantörskedjor genom en särskild uppföljning utifrån K2A:s uppförandekod, som bygger på FN Global Compacts principer.</li> <li>■ Tagit fram en mätmetod för uppföljning av KPI:er kring social hållbarhet, i samarbete med HS30, AktivBo och forskningsinstitutet RISE.</li> <li>■ Förberett hållbarhetsredovisning enligt ESRS och harmoniserat hållbarhets- rapporteringsprocesser mot kommande standard.</li> <li>■ Harmoniserat hållbarhets- rapporteringsprocesser mot kommande ESRS-standard.</li> <li>■ Deltagit i det internationella benchmarkverktyget GRESB med goda resultat. Se sida 29 för mer information.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Återuppta byggandet av miljömärkta bostäder med klimatsmarta materialval, låg energianvändning, delningslösningar samt solceller på taken.</li> <li>■ Genomföra en översyn av bolagets klimatmål för att se hur dessa bäst bidrar till ett hållbarhetsarbete som skapar långsiktiga värden.</li> <li>■ Fortsätta utveckla uppföljningen av bolagets högt ställda hållbarhetskrav inom leverantörskedjorna.</li> <li>■ Fortsatt förberedelse av hållbarhetsredovisning enligt ESRS genom en uppdaterad dubbel väsentlighetsanalys samt utökad datainsamling och kvalitetssäkring.</li> </ul>	<p>Enligt nu gällande regelverk kommer K2A omfattas av CSRD under 2026 och då inleda rapportering utifrån ESRS. K2A ser positivt på möjligheterna som en gemensam rapporteringsstandard skapar vad gäller ökad transparens och en mer samlad bild av hållbarhetsarbetet inom europeiska bolag, samtidigt som bolaget följer den politiska utvecklingen på europeisk nivå gällande direktivet.</p> <p>K2A kommer under 2026 göra en översyn av sitt gröna ramverk för finansiering samt sitt gröna ramverk för aktier – världens första i sitt slag.</p>

# Behovet av att bygga klimatsmart

Det råder ingen tvekan om att läget för världens klimat är mycket allvarligt. Om den globala medeltemperaturökningen ska hållas under 1,5 grader måste världens utsläpp av växthusgaser minska kraftigt och snabbt. Bygg- och fastighetssektorn står för över en femtedel av Sveriges växthusgasutsläpp, men den rymmer samtidigt stora möjligheter att minska klimatpåverkan och driva ekonomisk tillväxt genom klimatsmarta lösningar. K2A är Det gröna fastighetsbolaget med offensiva klimatmål och en tydlig plan för att kombinera klimatsmarta lösningar och lönsamhet.

Hållbarhetsfrågan har sedan starten varit en integrerad del av K2A:s värdekedja. Av K2A:s förvaltningsobjekt är över 80 procent byggda 2015 eller senare, vilket innebär att byggnaderna är energieffektiva och utrustade med modern teknik. Att bygga klimatsmart innebär bland annat att använda hållbara material, energieffektiv teknik och gröna produktionsmetoder. K2A har sedan bolaget grundades 2013 byggt bostäder i svenskt certifierat trä – ett material som inte bara har en låg klimatpåverkan utan även lagrar koldioxid under byggnadernas livscykel.

Kombinationen av träbyggande och fabriksstillverkning ger effektiva processer och minskar utsläppen vid nyproduktion. Samtidigt leder energieffektiva byggnader och egenproducerad förnybar energi till lägre kostnader och högre värde för hyresgäster och investerare.

## En värdekedja med gynnsamma förutsättningar

All nyproduktion av fastigheter orsakar idag utsläpp av växthusgaser. Samtidigt behöver det byggas mer, eftersom det finns ett underskott av bostäder på marknaden. Det blir därför viktigt att bygga så klimatsmart som möjligt, vilket bland annat innebär att använda hållbara material, energieffektiv teknik och gröna produktionsmetoder. Med K2A:s affärsmodell ska bolaget kunna växa utan att klimatutsläppen gör det. Genom medvetna materialval, optimerade transporter, energieffektiva byggnader och egenproducerad förnybar energi kan K2A kombinera hållbarhet med lönsamhet. Därmed kan vi vara en del av den nödvändiga omställningen samtidigt som vi skapar ekonomiska och sociala värden.

K2A:s engagemang för klimatfrågan manifesteras i bolagets klimat- och hållbarhetsmål. Bolagets hela värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2027, samtliga fastigheter som förvaltas eller förvärvas ska vara miljöcertifierade med Svanen eller motsvarande certifiering, och alla förvaltade fastigheter ska vara klimatriskinventerade. Som fastighetsbolag innebär klimatförändringarna inte bara ett ansvar för att bidra till minskade utsläpp, utan också ett behov av att anpassa sig till de risker och utmaningar som kan uppstå som en följd av ett förändrat klimat. Dessa mål är en del av en bredare strategi för att minska klimatpåverkan och förstärka bolagets konkurrenskraft på en

marknad där hållbarhet blir allt viktigare.

Därutöver har bolaget satt upp ett mål som godkänts inom ramen för Science Based Targets initiative<sup>1</sup>, vilket avser en minskning med 50 procent av utsläpp i scope 1 och 2 fram till 2030 enligt GHG-protokollet. Vidare fortsätter K2A att vara ansluten som TCFD<sup>2</sup>-supporter.

## Vad innebär klimatpositiv?

Definitionen klimatpositiv utgår från definitionen för koldioxidneutralitet – eller klimatneutralitet – som innebär att en verksamhet, organisation eller land, genom sin egen verksamhet och/eller genom att tillskapa kolsänkor, har nettoutsläpp av växthusgaser som är noll.

Klimatpositiv är att tillskapa ytterligare kolsänkor och/eller kolinlagring så att verksamheten bidrar med ett positivt bidrag till koldioxidinlagring.

CLIPOP är ett internationellt nätverk som har utvecklat en praxis för klimatpositiv som baseras på ISO 14021-standarden för klimatneutralitet. För att en verksamhet ska bli klimatpositiv och därmed kvalificeras för nätverket krävs att bolaget uppfyller ISO 14021-standarden och att verksamheten klimatbalanserar sina utsläpp genom tillskapande av kolsänkor för minst 10 procent utöver det som kompenseras ned till netto-noll.









K2A:s mål om klimatpositivitet 2027 utgörs av kartläggning av verksamheten och nyproduktionens ingående klimatpåverkan med mål om 90 procent minskning jämfört med 2020. Utöver minskning på 90 procent krävs klimatkompensation och biogena utsläpp för att nå klimatpositivitet, effekt från dessa utgår från olika antaganden och uppskattningar.

1) <https://sciencebasedtargets.org/companies-taking-action>

2) Task Force on Climate-related Financial Disclosures: <https://www.fsb-tcfd.org/supporters/>

3) <https://www.clipop.org>

## Indelning av utsläpp i GHG-protokollets olika scope

Scope 1	Scope 2	Scope 3
<p>Utsläpp från förbränning i egna fordon och processer i fastigheter.</p>    <p>Egna och leasade fordon. Egna värme-pannor. Utsläpp av köldmedia.</p>	<p>Utsläpp från köpt energi.</p>  <p>Fjärrvärme och fastighetsel.</p>	<p>Utsläpp från leverantörer och kunder, samt från inköpta varor och tjänster.</p>     <p>K2A:s pendlings- och tjänsteresor. Transporter till och från byggplatser. Byggmateriäl, avfall, bränslen och energi-användning i fabriker och på byggplatser. Hyresgästernas användning av tjänster relaterade till bostaden eller lokalerna såsom egen elanvändning och avfallsgenerering.</p>
Direkta utsläpp från egna processer.	Indirekta utsläpp från egna processer, köpt energi.	Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan.

### Kartläggning av klimatpåverkan

Sedan 2020 har K2A gjort en sammanställning av bolagets klimatutsläpp i ett så kallat klimatbokslut som inkluderar verksamhetens klimatutsläpp samt de utsläpp som verksamheten ger upphov till via leverantörer och kunder. K2A redovisar bolagets klimatutsläpp enligt den internationella standarden GHG-protokollet och dess tre kategorier, så kallade scope 1-3.

#### Scope 1

Egna, direkta utsläpp av växthusgaser från egna fordon, värmepannor och läckage av köldmedia.

#### Scope 2

Egna, indirekta utsläpp av växthusgaser från köpt energi till egna fastigheter – fjärrvärme, fastighetsel, biogas och bioolja.

#### Scope 3

Framför allt indirekta utsläpp av växthusgaser från inköpta varor och tjänster från K2A:s leverantörer och kunder, exempelvis utsläpp från tillverkning av byggprodukter, personalens tjänsteresor och transporter till och från byggplats.

För K2A fanns de största utsläppsposterna 2024 inom scope 2, där fjärrvärme och fastighetsel i befintliga hus tillsammans utgör den största delen av utsläppen då nybyggnation uteblivit. Se sida 136-141 för en detaljerad redovisning av K2A:s utsläpp av växthusgaser.

### Klimatstrategi

Med en affärsmodell där hållbarhet har varit en central del från start och en produktportfölj baserad på trä med lågt klimatutsläpp, behöver K2A inte genomföra en omfattande omställning för att minska sin klimatpåverkan. Istället kan bolaget fokusera på att trimma befintliga processer. De viktigaste aktiviteterna för att reducera utsläppen av växthusgaser inkluderar:

- Fortsätta använda trä som byggnadsmaterial i nyproducerade bostäder.
- Fortsätta arbetet med en klimateffektiv nyproduktionsprocess.
- Energoptimera befintligt bestånd.
- Investera ytterligare i fastighetsnära förnybar energi.
- Använda fossilfria transporter i hela värdekedjan.
- Arbeta strategiskt med cirkularitet i K2A:s byggnader och därmed undvika utsläpp i slutet av byggnadernas livslängd.
- Samarbeta med nyckelaktörer för att öka omställningstakten i branschen.

## Styrande riktlinjer för hållbarhetsarbetet på K2A

Följande lagkrav, standarder, ramverk, riktlinjer och initiativ styr K2A:s hållbarhetsarbete.

### Lagar och regler:

- Aktiebolagslagen
- Kod för bolagsstyrning
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagar
- Boverkets byggregler
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- EU-taxonomi

### Externa initiativ:

- Agenda 2030
- Parisavtalet
- De planetära gränserna
- FN Global Compact
- GRI – Global Reporting Initiative
- Miljöcertifiering – Svanen, Miljöbyggnad, Passivhus
- TCFD – Task force on Climate-related Financial Disclosures
- SBTi – Science Based Target initiative
- GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark

### Interna regelverk:

- Bolagsordning
- Interna riktlinjer såsom uppförandekod, jämlikhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, finanspolicy och hållbarhetspolicy

### Finansieringsdrivna ramverk:

- Grönt ramverk för aktier
- Grönt finansiellt ramverk

# Fyra strategiska hållbarhetsområden

K2A:s arbete för en hållbar utveckling utgår från FN:s 17 globala mål och de planetära gränserna. Utifrån dialog med intressenter och en egen väsentlighetsanalys har K2A definierat fyra strategiska områden med delmål som relaterar till de tre dimensionerna för hållbar utveckling: ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

## Ansvarsfulla och lönsamma affärer

Ekonomisk lönsamhet och stabilitet är en förutsättning för en positiv utveckling av K2A:s verksamhet över tid. Bolagets systematiska hållbarhetsarbete är ett sätt att framtidssäkra verksamheten. Arbetet bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt både kort- och långsiktigt, och skapar på så vis ett ökat värde för bolagets aktieägare. K2A bedriver ett långsiktigt arbete med hög transparens för att stärka bolagets trovärdighet och för att skapa goda etiska och affärsmässiga relationer till bolagets intressenter.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Ekonomiskt värdeskapande
- Grön finansiering
- Hantering av hållbarhetsrisker
- Uppförandekod

## Hållbar planet

Klimatförändringarna och förlusten av biologisk mångfald utgör två av vår tids viktigaste miljöutmaningar. Ett fastighetsbolag som bygger i svenskt certifierat trä med lågt klimatavtryck har möjlighet att vara en kraft för positiv förändring i dessa frågor. Som ett led i bolagets hållbarhetsarbete har K2A tydliggjort arbetet med klimatfrågan genom offensiva hållbarhetsmål kring låga CO<sub>2</sub>-utsläpp, klimatrisk-inventering, grön finansiering och resurseffektivitet.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

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

## Hållbara bostäder

Grunden för K2A:s verksamhet är att bygga och förvalta hållbara bostäder. K2A:s nyproducerade hus byggs i trä med fokus på kvalitet och energieffektiva lösningar, vilket skapar stora miljöfördelar. Nyproduktion certifieras med Svanen eller motsvarande märkning och icke certifierade förvärvade fastigheter, som är äldre än tre år, enligt Miljöbyggnad i Drift. Bolaget uppmuntrar en hållbar livsstil och skapar förutsättningar för kunder att göra miljövänliga val i sin vardag.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

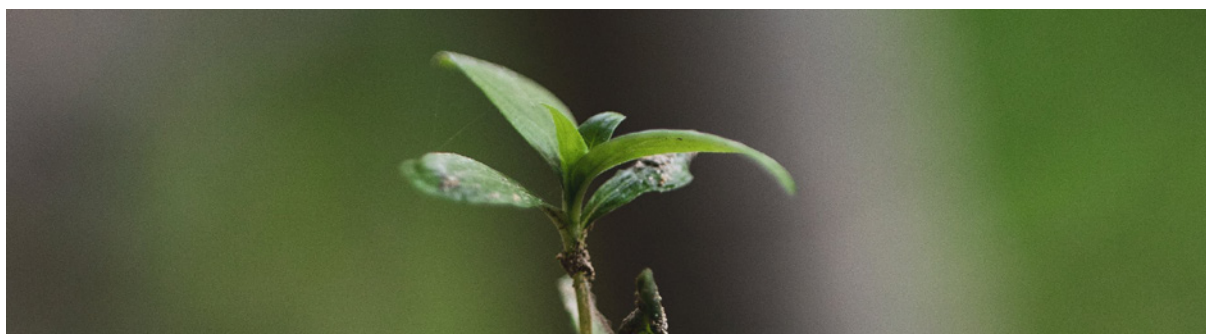
- Miljöcertifierade byggnader
- Hållbar livsstil
- Kundnöjdhet och trivsel

## Attraktiv arbetsgivare

K2A är ett ungt företag som ska vara en inkluderande arbetsplats där medarbetarna känner engagemang och stolthet. K2A strävar efter att erbjuda en inspirerande, jämlik och inkluderande 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

- Välmående medarbetare
- Kompetensutveckling
- Mångfald och jämlikhet



# Ansvarsfulla och lönsamma affärer

K2A bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete som bidrar till ett välmående bolag med ökad lönsamhet och tillväxt, vilket skapar värde för våra aktieägare. Företaget arbetar därutöver långsiktigt för att skapa goda affärsmässiga relationer till våra intressenter.

## Mål

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

All finansiering av nyproduktion ska vara grön.

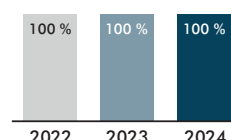
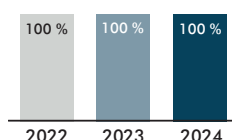
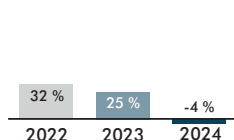
Samtliga medarbetare ska utbildas i K2A:s uppförandekod.

## Utfall

Driftöverskottet minskade med 4 procent från 2023 till 2024. Den genomsnittliga ökningen för perioden 2019-2024 uppgår till 25 procent.

Ingen ny finansiering nyttjades för nyproduktion under 2024. All K2A:s nyproduktion sedan 2018 har finansierats med grön finansiering.

Alla nyanställda på bolaget under 2024 har utbildats i K2A:s uppförandekod.



## Ansvarsfullt företagande och ekonomiskt värdeskapande

En effektiv organisation, kostnads- och resurseffektivitet samt ett aktivt arbete med riskhantering lägger grunden för K2A:s lönsamhet och ett stabilt ekonomiskt värdeskapande. Detta värde kommer aktieägarna till del, men det gynnar även kunder, medarbetare, samarbetspartners, kommuner, leverantörer, kreditgivare och andra intressenter. Tydliga finansiella mål ligger till grund för arbetet, se sida 16.

K2A:s affärsmodell möjliggör hög och långsiktig tillväxt. De operationella riskerna begränsas tack vare diversifiering samt att bolagets fastighetsbestånd är fokuserat på tillväxtregioner med stark efterfrågan. Som förvaltande bolag av attraktiva hyresbostäder på marknader med bostadsbrist är bedömningen att K2A har en ytterst 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 riskerna för respektive byggnad och genomföra erforderliga åtgärder minimerar K2A risknivån i portföljen och tar därmed ytterligare ett steg i att säkra affärsmodellen. Samtliga K2A:s förvaltningsfastigheter med hyres- eller studentbostäder har genomgått klimatriskinventering. Se sida 31-32 för mer information.

## Medlemskap

Ett urval av organisationer, initiativ och samarbeten som K2A är anslutna till:

- FN Global Compact
- Sweden Green Building Council
- Fastighetsägarna
- Sveriges Allmännytt
- Hållbart Stockholm 2030 (HS30)
- Nasdaq ESG Transparency Partner
- Studentbostadsföretagen
- Trästad Sverige
- Sveriges Träbyggnadskansli
- Fastigo – fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation
- BeBo – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus
- Miljö- och klimatpakten, Stockholms Stad
- SBTi – Science Based Targets initiative
- GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark
- TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures

## Världens första gröna aktie och Nasdaq Green Equity Designation

Tillsammans med forskningsinstitutet Shades of Green tog K2A fram världens första ramverk för gröna aktier (Green Equity Framework) 2020 och blev i samband med det första bolaget i världen att få sina aktier klassade som gröna. 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. Ramverket bygger på en gedigen kvantitativ och kvalitativ analys av bolagets hela verksamhet där både intäktsströmmar och investeringar bedöms utifrån tydliga kriterier för att avgöra om de är i linje med en koldioxidneutral framtid.

2021, året efter att K2A presenterade sitt ramverk och sin gröna aktie, introducerade Stockholmsbörsen Nasdaq ett liknande ramverk, Nasdaq Green Equity Designation, baserat på samma principer som K2A:s ramverk. K2A var ett av de första företagen som kvalificerade sig för denna grönmärkning. 2023 höjde K2A sina ambitioner genom en uppdatering av sitt eget ramverk för gröna aktier. Genom uppdateringen vävde bolaget in Nasdaqs krav i sitt eget ramverk, samtidigt som företaget behöll sina kriterier kopplade till materialval och långtgående krav på energieffektivitet och miljöcertifiering. Under 2024 beslutade K2A att avstå processen för att förlänga Nasdaq-märkningen för att framåt prioritera uppföljningen inom sitt egna gröna ramverk. I den senaste bedömningen, gjord 2024 klassades 76 procent av K2A:s intäktsströmmar och 99 procent av bolagets investeringar som gröna, vilket är avsevärt mycket högre än de gränser som gäller för Nasdaq Green Equity Designation: 50 procent i respektive kategori. K2A har arbetat helhjärtat med hållbarhetsfrågan sedan starten 2013 och varje år strävat efter att bli bättre på att transparent och öppet visa hur bolaget arbetar för att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Under november 2024 förnyades K2A:s certifiering som Nasdaq ESG Transparency Partner, som Nasdaq använder för företag som visar engagemang för marknadstransparens och för att höja miljöstandarder. Certifieringen grundas på den hållbarhetsdata bolaget sammanställt och rapporterat för 2023. Via Nasdaq Genium Consolidation Feed kan både nuvarande och framtida investerare ta del av den och jämföra K2A med andra företag.

## GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark

GRESB är en internationell hållbarhetsundersökning som mäter och utvärderar fastighetsbolags och fastighetsfonders hållbarhetsarbete. Årets studie omfattade 2084 fastighetsbolag i 75 länder. Utvärderingen går igenom ett stort antal hållbarhetsaspekter kopplade till bland annat miljö, social hållbarhet, styrning och uppföljning. Eftersom det är svårt att göra rättvisande jämförelser mellan olika fastighetskategorier presenterar GRESB olika listor för olika typer av fastigheter och delar även upp utvärderingen i två kategorier: förvaltning ("Standing investments") och projektutveckling ("Development"). Inom förvaltning fick K2A 88 poäng av 100 möjliga, vilket motsvarade maxbetyget fem stjärnor och gjorde att bolaget rankades fyra bland börsnoterade bostadsbolag globalt. Även K2A:s projektutveckling gavs ett starkt betyg och fick 93 av 100 möjliga poäng.

1) <https://globalcompact.se/om-un-global-compact/de-10-principerna/>

## Hantering av hållbarhetsrisker

En hållbar verksamhet är en framtidssäkrad verksamhet. Att arbeta aktivt med att identifiera och hantera risker avseende hållbarhetens tre ben – ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet – är en del av K2A:s affärsmodell. Genom att ta aktiva val med hänsyn till risker, men även möjligheter, säkrar K2A verksamheten – inte bara idag utan även på lång sikt. Se även avsnitt "Risker och riskhantering" i denna årsredovisning.

## Hållbarhet i leverantörskedjan

K2A:s leverantörer har en viktig roll i värdekedjan. Som beställare av varor och tjänster har K2A både ett ansvar och en möjlighet att ställa krav med koppling till hållbarhet. Det bidrar till efterlevnad av internationella principer om hållbart företagande, som FN Global Compact, men också till hantering av risker inom värdekedjan. Exempelvis ställer K2A krav på sina leverantörer att följa bolagets leverantörskod som utgår från FN Global Compacts tio principer samt linjer med ISO 26000:s sju principer, som avser mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion. Denna kravställning sker både vid upphandling av nya leverantörer samt vid förnyelse av avtal. K2A eftersträvar nära och långsiktiga samarbeten med sina affärspartner för att tillsammans främja hållbarhet genom hela värdekedjan. Under 2024 har K2A fortsatt sitt arbete med leverantörsuppföljning, för att säkerställa efterlevnad av uppförandekoden och identifiera risker kopplade till möjligheten att uppfylla FN Global Compacts tio principer eller till biologisk mångfald.

Varor och tjänster i förvaltningen av våra fastigheter köps in i egen regi. Vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster reglerar K2A i avtal vilket ansvar bolagets partner har inom affäretik, miljö och arbetsförhållanden.

FN Global Compacts principer <sup>1</sup>	Sida
<b>Mänskliga rättigheter</b>	<b>29-30</b>
1. Stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom sfären för företagens inflytande.	
2. Försäkra att deras egna företag inte är inblandade i kränkningar av mänskliga rättigheter.	
<b>Arbetsrätt</b>	<b>29-30, 150</b>
3. Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar.	
4. Eliminera alla former av tvångsarbete.	
5. Avskaffa barnarbete.	
6. Avskaffa diskriminering vad gäller rekrytering och arbetsuppgifter.	
<b>Miljö</b>	<b>69-70</b>
7. Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker.	
8. Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande.	
9. Uppmuntra utvecklandet av miljövänlig teknik.	
<b>Bekämpning av korrupcion</b>	<b>69</b>
10. Motarbeta alla former av korrupcion, inklusive utpressning och mutor.	

### Uppförandekod och nolltolerans mot korrupcion

K2A:s företagskultur grundas på förtroende och affärsmässighet. Grundläggande för detta är att följa gällande lagar och regelverk, men K2A:s uppförandekod ställer också höga krav för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekt för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden tillsammans med leverantörspolicyn är viktiga styrdokument i bolagets interna och externa arbete och baseras på K2A:s kärnvärden samt principerna i FN:s Global Compact och de globala målen i FN:s Agenda 2030. Uppförandekod och leverantörspolicy omfattar alla bolagets intressenter, inklusive medarbetare, leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer. För att säkerställa kunskap och efterlevnad är utbildning om uppförandekoden obligatorisk för samtliga leverantörer och nyanställda på K2A.

### Visselblåsarfunktion

K2A har en policy och rutin för visseblåsning som kan användas vid misstanke om brott mot K2A:s kärnvärden eller uppförandekod eller mot gällande lagstiftning. Information om uppförandekoden och visseblåsarsystemet ingår som en del i introduktionsprogrammet för alla nyanställda. Visselblåsarfunktionen hanteras av en extern part som säkerställer visseblåsarens anonymitet och bedömer huruvida det rör

sig om en kvalificerad anmälan eller inte. Anmälningarna ska hanteras och utredas skyndsamt och effektivt. För att en anmälan ska ses som kvalificerad ska den röra en individ i företagsledande eller nyckelställning inom K2A samt avse en allvarlig oegentlighet inom bolaget. Under 2024 inkom inga kvalificerade anmälningar om överträdelser, oegentligheter eller något annat som strider mot K2A:s kärnvärden eller uppförandekod, eller mot gällande lagstiftning.

### Samarbeten för utveckling och framtidssäkring

För att bygg- och fastighetsbranschen ska bidra till att Parisavtalets klimatmål uppnås behöver branschens omställning ske snabbt, vilket ställer höga krav på anpassningsförmåga och flexibilitet. K2A ska vara en kunskapsbärande och inspiratör för andra bolag inom näringslivet. Samtidigt som K2A utvecklas är ambitionen att bidra till att branschen rör sig i en positiv riktning genom att dela med sig av kunskap och goda exempel.

Dessutom är K2A engagerat i ett flertal branschöverskridande samarbeten kopplade till bland annat klimatneutralt byggande, social hållbarhet, digitala delningslösningar och materialval med låg klimatpåverkan. Se sida 28 för K2A:s samarbeten och medlemskap.



K2A:s fastighet Diskusen i Växjö färdigställdes under tredje kvartalet 2023. Fastigheten består av 185 Svanenmärkta hyresbostäder, belägna i livfulla Arenastaden.

# Hållbar planet

En central del för ett grönt fastighetsbolag är långsiktigt ansvarstagande för verksamhetens påverkan på människor och miljö. K2A strävar efter att hela verksamheten ska bidra till en välmående planet i linje med Parisavtalet. Genom att vara med och ta ansvar för kommande generationer förbereder sig K2A också för en framtid med nya förutsättningar och krav på företag.

## Mål

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

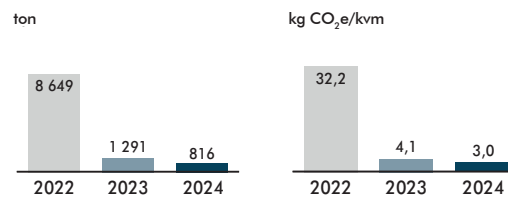
Från och med år 2021 har K2A:s klimatpåverkan redovisats enligt GHG-protokollets scope 1-3 för samtliga relevanta kategorier.

## Utfall

Klimatriskinventeringar är genomförda för 94 procent av fastighetsportföljens värde.

K2A minskar utsläppen av växthusgaser i scope 1-3 jämfört med 2023. För detaljerad redovisning av växthusgasutsläpp i scope 1-3, se avsnitt "K2A:s utsläpp av växthusgaser".

### Växthusgasutsläpp scope 1-3



## Minskade utsläpp av växthusgaser

Bygg- och fastighetssektorn står för mer än en femtedel av Sveriges utsläpp, enligt beräkningar från Boverket<sup>1</sup>. Det gör den till en av de sektorer i Sverige som står för störst utsläpp av växthusgaser. Över hälften av utsläppen kommer från bygg och renovering, vilket till stor del beror på utsläpp från produktion av byggmaterial. Utifrån detta drar K2A slutsatsen att materialvalet är det enskilt viktigaste beslutet för ett byggande bolag som vill minska sina utsläpp samt att ett byggande bolag som enbart mäter sina direkta utsläpp riskerar att ge en missvisande bild av sin klimatpåverkan. K2A arbetar aktivt med att undvika och reducera utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan, från nybyggnation till förvaltning. Utgångspunkten är att K2A:s byggnader ska ha låg klimatpåverkan från ingående material vid nyproduktion och lågt behov av extern energitillförsel i förvaltningskedjet, för att därigenom minimera klimatpåverkan.

Genom att fokusera på byggnation med stomme i trä, ett material som har låg klimatpåverkan och som dessutom binder koldioxid, ger K2A:s nyproduktion upphov till betydligt lägre utsläpp jämfört med likvärdig byggnad med stomme i stål och betong. Utöver stommaterialet är K2A:s grundprincip för alla material som köps in och används vid nybyggnation och renovering att de ska vara av hög kvalitet och ha lång

livslängd. K2A minskar klimatpåverkan ytterligare genom att använda återbrukade produkter, eller produkter tillverkade av återbrukade material, där det är möjligt och i annat fall använda material med låg klimatpåverkan. För att minska utsläppen från befintligt bestånd arbetar K2A kontinuerligt med smart styrning, driftsoptimering och uppföljning av energianvändning. Bolaget investerar även i förnybar elproduktion till byggnaderna. Mer att läsa om detta finns på sida 35.

Sedan år 2020 har K2A kartlagt och beräknat bolagets utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollets scope 1-3. Se bild på sida 25 för beskrivning av de olika scopen. K2A:s utsläpp i samtliga scope framgår i detalj i avsnittet "K2A:s utsläpp av växthusgaser". För verksamhetsåret 2024 är de totala utsläppen återigen mindre än tidigare till följd av utebliven nybyggnation, vilket tydliggörs i den låga klimatpåverkan för scope 3.

## Ansvarsfull framtidssäkring med klimatanpassning av fastighetsbeståndet

Att ta klimatansvar innebär inte bara att minska sin egen klimatpåverkan, utan även att minska de negativa effekterna av det förändrade klimatet för såväl samhället som den egna verksamheten. Klimatförändringarna och riskerna som följer i deras spår är de största hoten mot nutidens och framtidens samhällen. Därför behöver ett hållbart fastighetsbestånd även vara fysiskt

1) <https://www.boverket.se/sv/klimatdeklaration/om-klimatdeklaration/syfte/>

motståndskraftigt – både idag och över tid. En framtidssäkrad byggnad innebär en lägre risk och är en tryggare investering. Att veta vilka risker som finns inom beståndet blir därför en förutsättning för att skydda fastighetsvärden och kunna förvalta fastigheterna så effektivt som möjligt.

K2A kartlägger och hanterar framtida risker och möjligheter kopplade till klimatförändringarna på såväl bolags- samt fastighetsnivå. På bolagsnivå identifieras och analyseras fysiska klimatrisker och omställningsrisker som kan ha en övergripande påverkan på hela verksamheten. Omställningsrisker kan till exempel vara ändrade lagkrav, behov av teknologiska uppgraderingar, risker kopplade till leverantörskedjan och materialförsörjning eller påverkan på bolagets varumärke.

På fastighetsnivå har K2A tidigare utfört en klimatriskinventering av hela det befintliga beståndet av förvaltningsfastigheter med permanenta hyres- och studentbostäder. Inventeringen är gjord med avseende på framtida klimatrisker enligt IPCC:s klimatscenario RCP 8.5<sup>1</sup>. Ytterligare inventeringar görs löpande vartefter bolaget påbörjar ett projekt eller förvärvar nya fastigheter, med målet att klimatriskinventera 100 procent av bolagets förvaltningsfastigheter.

### Resurseffektivitet och cirkularitet

Samhällets användning och omhändertagande av naturresurser formar både mänsklighetens, miljöns och ekonomins välbefinnande. Genom att använda nya och förädlade naturresurser mer effektivt kan miljöpåverkan och kostnader minskas, samtidigt som de socioekonomiska målen inom ramen för Agenda 2030 uppnås. Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av samhällets materialanvändning samt miljö- och klimatpåverkan, samtidigt som sektorn står för 35 procent<sup>2</sup> av allt avfall inom EU. Genom att ställa om till mer resurseffektiva kretslopp kan såväl exploateringen av naturresurser som utsläpp av växthusgaser minskas.

K2A strävar efter att säkerställa resurseffektivitet genom hela värdekedjan. Det innebär bland annat ansvarsfull användning av vatten, energi och material samt minimering och effektiv

hantering av avfall. Svanenmärkningen av bolagets nyproducerade bostäder är ett viktigt kvitto på detta arbete. 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. Tack vare smarta planlösningar där stammar för el, vatten och avlopp är placerade mot korridorer underlättas framtida stambyten där inget material i badrummet behöver rivas och störningen för de boende blir minimal. Volymelementen monteras ihop så att de i framtiden ska vara lätta att demontera och kunna användas i nya hus antingen i sin helhet eller genom återbruk av byggmaterial.

K2A:s byggnader är demonterbara, flyttbara och återanvändbara. Om ett område hamnar i riskzon för översvämning eller om behovet av studentbostäder minskar till följd av att en högskola läggs ned går det att montera ned byggnaden och bygga upp volymelementen på annan plats. Återbruksalternativ är en del av byggprocessen och under 2023 togs en strategi för resurseffektivitet fram i syfte att minska bolagets miljöbelastning vid användning av byggmaterial vid ny- och ombyggnation. Att från början bygga med hög kvalitet på byggmaterial och hög standard på bostäderna bidrar till att kunden tar bättre hand om sin bostad och behovet av reparationer minskar, vilket i förlängningen leder till lägre underhållskostnader och lägre utsläpp av växthusgaser.

### Vatten

K2A värnar om vatten som en naturresurs och arbetar därför för att minska fastigheternas vattenanvändning. Snålspolande toaletter, duschmunstycken och blandare bidrar till minskad åtgång av vatten. Fastighetsautomationen och uppkopplade mätare underlättar uppföljningen av vattenanvändningen i fastigheterna.

För att möjliggöra en effektiv dagvattenhantering på fastigheterna arbetar K2A med olika typer av dagvattenlösningar som är dimensionerade för att klara framtida klimat med extrema skyfall. Dessa lösningar minskar även risken för klimat- och väderrelaterade vattenskadorna i byggnaderna.

## Klimatriskinventering

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

- Översvämning på grund av höjda vattennivåer i hav, vattendrag och sjöar
- Skyfall
- Värmeböljor
- Snöfall
- Bränder
- Markstabilitet

Varje risk har graderats enligt skalan: ingen risk, låg, medel och hög. Utifrån detta har åtgärdsförslag tagits fram som K2A integrerar i handlingsplaner för förvaltningens underhållsplan för respektive byggnad. Idag är processen genomförd för 94 procent av fastighetsvärdet i K2A:s portfölj av förvaltningsfastigheter.

K2A:s hus har förutsättningar för god inomhuskomfort och motstånd mot bland annat värmeböljor, översvämningar och skyfall. Med motståndskraftiga fastigheter och välmående kunder som trivs och bor kvar säkras bolaget sina hyresintäkter över tid.

1) <https://www.klimatanpassning.se/klimatanpassa/underlag-for-klimatanpassning/klimatscenarioer-1.87742>

2) <https://www.boverket.se/sv/byggande/uppdrag/uppdrag-om-cirkular-ekonomi-i-byggssektorn/>

### Biologisk mångfald

Klimatrisker, klimatpåverkan och biologisk mångfald är tre viktiga miljöfrågor som är tätt sammankopplade. Ju fler växter som finns, desto större kapacitet finns att ta upp koldioxid i atmosfären. En ökad växtlighet bidrar med naturlig dagvattenhantering genom upptag av vatten via rötterna och skapar skugga som lindrar effekten av värmeböljor.

Nyexploatering i ett område kan medföra att såväl ekologiska och kulturella värden som rekreationsvärden på platsen påverkas. Bland annat finns en risk att spridningsvägar för växter och djur hindras. K2A arbetar aktivt för att vid nyproduktion stötta lokal biologisk mångfald och lokala ekosystemtjänster. Byggmetoden med volymelement som monteras på plats innebär avsevärt mindre påverkan på närmiljön än traditionella byggmetoder, tack vare att de kräver ett mindre byggplatsområde, innebär mindre omfattande markarbeten och skapar bättre möjligheter att skydda omkringliggande vegetation.

Ofta kan träd och växtlighet bevaras, även i de fall där de växer precis intill huskroppen. Därutöver anlägger K2A insektsholkar som inrymmer boplatser för lokalt rödlistade arter, anlägger gröna tak och skapar gröna innergårdar med växter som blommor hela blomningssäsongen, vilket genererar föda för djur, insekter och pollinatörer.

### Fossiloberoende verksamhet

Att bli oberoende av fossila bränslen är en viktig del av K2A:s långsiktiga klimatarbete. K2A arbetar aktivt med att påverka bränsleanvändningen i de delar av värdekedjan som bolaget har rådighet över, till exempel när det gäller transporter till byggplats och energianvändningen i byggnaderna. Att transporter mellan fabrik och byggplats drivs på HVO (biodiesel) och att arbetsmaskiner på byggplats och i fabriker är eldrivna är faktorer som minskar klimatpåverkan vid byggnation. För uppvärmning av byggnaderna tecknar K2A gröna fjärrvärmeavtal i de kommuner som erbjuder grön fjärrvärme. Bolaget producerar egen el från solenergi och har därutöver avtal om fossilfri fastighetsel i hela beståndet sedan 2021.



# Hållbara bostäder

Grunden för K2A:s verksamhet är att bygga och förvalta hållbara bostäder som bidrar till välmående människor och miljö. Ambitionen är att skapa bästa möjliga förutsättningar för en hållbar livsstil, där det är lätt för kunderna att göra val för lägre miljöpåverkan i sin vardag. K2A har kontroll över hela värdekedjan och arbetar med innovativa och systematiska insatser för att skapa värde i varje led, från utveckling av miljö- och klimatteffektiva bostäder till hållbar förvaltning av fastigheterna.

## Mål

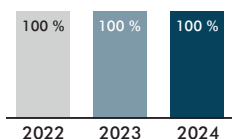
Miljöcertifiera all nyproduktion.

Minska energianvändningen med fem procent från 2023 till 2024.

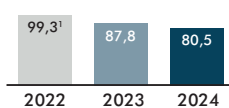
Kundnöjdhet över branschgenomsnitt.

## Utfall

Under 2024 miljöcertifierades alla färdigställda hus enligt Svanen eller motsvarande certifiering.

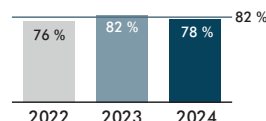


Den relativa energianvändningen har minskat med cirka 8 procent, mätt i kWh/kvm  $A_{temp}$ .



1) 2022 är inte jämförbar då beräkningen för energiintensitet justerats.

Kundnöjdheten (Serviceindex) under 2024 uppgick till 78 procent. Branschgenomsnittet för 2024 var 82 procent.



## Kontroll över värdekedjan

K2A kontrollerar hela värdekedjan, från utveckling av bostadsprojekt till förvaltning, och kan därmed arbeta med åtgärder för minskad miljöpåverkan och värdeskapande i varje led. Vid nybyggnation kan K2A minimera spill och optimera transporter genom en kontrollerad och standardiserad fabriksproduktion av lägenheter för leverans direkt till byggarbetsplatsen, vilket bidrar till lägre klimatpåverkan. Det trä som används är närproducerat, vilket ytterligare begränsar miljöpåverkan från transporter i värdekedjan.

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

## Framtidssäkring av befintligt bestånd

En utmaning för hela fastighetsbranschen är att hantera fastigheters hållbarhetsprestanda. K2A arbetar aktivt med förvaltningsbeståndets klimatpåverkan, energianvändning och utemiljöer för att byggnaderna ska ha en hög hållbarhetsprestanda både nu och i framtiden. I den löpande förvaltnings-

processen har bolaget rutiner för att inventera och identifiera risker som kan påverka byggnadens fysiska prestanda, kopplade till exempelvis sättningar i mark eller driften av de tekniska systemen i byggnaden.

Under 2024 har arbetet fortsatt med miljöcertifiering av fastighetsbeståndet enligt Svanen och Miljöbyggnad iDrift. För fastigheter som förvärvats utan miljöcertifiering och är äldre än tre år certifierar K2A sina fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift och för nyproduktion enligt Svanen. I slutet av 2024 var fastigheter motsvarande 89 procent av bolagets totala fastighetsvärde certifierade och 10 procent var under pågående certifiering. Båda certifieringarna ställer krav på hur fastigheterna utformas och förvaltas ur ett livscykelperspektiv.

I K2A:s förvärvade äldre byggnader investerar bolaget i energieffektiviserande åtgärder som injustering och adaptiv värmestyrning samt fastighetsnära förnybar energiproduktion genom solceller. Som en del av K2A:s arbete med biologisk mångfald ses det befintliga fastighetsbeståndet löpande över med avseende på grönytor och ekosystemtjänster. En ökad mängd grönytor kan bidra till bättre hantering av regnvatten i samband med skyfall samt mervärden för såväl K2A:s kunder som för klimat, insekter och andra djur.



K2A:s 62 hyreslägenheter på Planeten i Västerås färdigställdes under det första kvartalet 2024. Projektet är producerat i svenskt certifierat trä och miljöcertifierat enligt Svanen.

### Minskad energianvändning

K2A arbetar kontinuerligt med uppföljning, driftoptimering och smart styrning för att minska energianvändningen och använda energi på ett mer effektivt sätt. K2A:s digitaliserade fastighetsbestånd gör det möjligt att i realtid kontrollera energianvändningen genom att fjärrstyra värme, ventilation och elanvändning. Genom att snabbt kunna reagera på avvikelser eller göra justeringar utifrån växlande väderförhållanden kan betydande energibesparingar göras.

Under 2024 har flera energieffektiviseringsåtgärder genomförts. Installation av spillvattenvärmeväxlare på fastigheten Parasollet i Lund (som sedan dess förvärvats av K2A:s JV-bolag Arborem) är ett bra exempel på hur en åtgärd kan minska en fastighets energibehov. Under anläggningens tre första månader i drift minskade energianvändningen med nästan en fjärdedel jämfört med året innan. Vidare har K2A fortsatt att digitalisera och automatisera sin förvaltning genom AI-styrning av värme- och ventilationssystem på majoriteten av fastigheterna.

För att få en så stor andel förnybar energi som möjligt i sin energimix producerar K2A egen el via solceller och arbetar även med batterilagring. K2A producerade 919 MWh el via solceller under 2024. Det motsvarade 19 procent av bolagets fastighetsel under samma period, eller elanvändningen för 1 045 genomsnittliga K2A-lägenheter.

I oktober 2024 frånträdde K2A 19 fastigheter, som förvärvats av JV-bolaget Arborem som K2A äger till 60 procent. Sedan dess konsolideras inte dessa fastigheter inom K2A-koncernen, vilket gör att solet producerad på dessa fastigheter inte ingår i K2A:s redovisning. Under 2025 förväntas därför den redovisade mängden solet från K2A att minska. Vid utgången av 2024 hade

K2A sju solcellsanläggningar, med en årlig produktion på 396 MWh el. Arborem hade nio solcellsanläggningar med en årlig produktion på 563 MWh el.

Som en del av vårt löpande arbete arbetar vi aktivt med att minska vår energianvändning i hela beståndet och på så vis ökar andelen av ekonomiska aktiviteter som klassas gröna enligt EU-taxonomin.

### Miljöcertifiering för kvalitetssäkring

Sedan 2018 har K2A licens för att bygga Svanenmärkta hus. Eftersom K2A bygger bostäder för egen förvaltning läggs särskilt stor vikt vid att göra hållbara och långsiktiga val i alla

#### Framtidens bostäder byggs i trä

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

- Minskar CO<sub>2</sub>-utsläppen under byggprocessen.
- Binder CO<sub>2</sub> under hela byggnadens livslängd.
- Möjliggör mer energieffektiva transporter då prefabricerade lägenhetsvolymen i trä väger mindre än motsvarande i exempelvis betong.
- Är ett vackert och levande byggmaterial.
- Är tystare att bygga med, lättare och ger en bra arbetsmiljö.
- Är lätt och miljövänligt, men samtidigt hållfast och har lång livslängd.

delar av processen. Svanenmärkningen syftar bland annat till att säkerställa en god och hälsosam boendemiljö. Det handlar exempelvis om att välja material av hög kvalitet som är fria från miljö- och hälsoskadliga kemikalier. K2A går igenom de material som används för att säkerställa att kraven efterföljs. Exempelvis är material i ytskikt kontrollerade med avseende på emissioner för att säkerställa att de inte avger farliga ämnen, vilket bidrar till en hälsosam och giftfri inommiljö. Kraven för att erhålla miljöcertifiering är höga och omfattar bland annat en kvalitets-säkrad byggprocess, noggrant genomförda materialval och hög energieffektivitet.

### Boende för en hållbar livsstil

För många kunder, framför allt studenter och ungdomar, är lägenheten hos K2A det första egna boendet. Som fastighets-ägare och förvaltare har K2A en möjlighet att lägga grunden för hållbara beteenden genom att underlätta en hållbar livsstil. K2A erbjuder exempelvis elbilspool och cykelpool, elgrillar på innergårdarna, digitala nycklar och kylboxar för att leverera matkassar. Samtliga fastigheter har utrymmen med goda sorterings-möjligheter som bidrar till ökad återvinning av olika typer av material.

Kunderna uppmantras även att återbruka inredning och får tips på hur de kan reducera energi- och vattenanvändningen i sina bostäder. Miljöer och tjänster som stimulerar till ett hållbart beteende kan skapa livslånga vanor som är bra för både planetens och kundernas välmående. Under 2023 infördes en grön hyresbilaga för alla K2A:s hyresgäster – där fastighetsägarens ansvar för hållbarhetsarbetet framgår, men även förväntningarna på de boende avseende bland annat resursförbrukning, källsortering och transporter.

På flera av de orter där K2A förvaltar bostäder – Lund, Stockholm, Västerås, Gävle, Umeå och Örebro – erbjuds kunderna bilpooler med elbilar 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 parkeringsplatser minskar, vilket ofta frigör mark för att bygga fler bostäder som genererar ökade hyresintäkter.

För att uppmantra kunder hos K2A att välja hållbara transportsätt som gång, cykel och kollektivtrafik har entréer utrustats med digitala anslagstavlor som bland annat visar resplaner och tidtabeller för närmaste kollektivtrafikpunkt. I samtliga nyproducerade bostäder har kunderna tillgång till cykel-parkeringar både inomhus och utomhus. I vissa fastigheter finns även vallabodar och cykelverkstäder för enklare underhåll.

### Kunder som trivs

Kundtrivsel, trygghet och förutsättningar för samvaro är en del av K2A:s grundkoncept. Utgångspunkten är att K2A:s kunder ska trivas och vilja bo kvar länge. För att kunna bibehålla välfungerande kundrelationer under längre tid introducerar K2A under 2025 ett förtursprogram, där den som bott hos K2A under studietiden erbjuds en möjlighet att flytta vidare till en hyreslägenhet inom det bestånd som K2A förvaltar under det första halvåret efter avslutade studier. För att kunna nyttja förturen krävs att studenten har varit en skötsam hyresgäst samt bott kvar hos K2A under sin studietid. Förtursprogrammet blir även en del av K2A:s sociala hållbarhetsarbete och ett sätt att underlätta för unga i Sverige – som ofta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden – att ta det första steget in på vuxenvärldens bostadsmarknad.

Att känna sig trygg i sitt hem är viktigt för alla människor och det är centralt för K2A att vara en positiv samhällskraft som bidrar till utvecklingen av attraktiva och levande bostadsområden. Ambitionen är att skapa inbjudande och säkra utemiljöer där alla kunder är välkomna och känner sig trygga. Därför läggs stor vikt vid utformningen av ytorna mellan husen, exempelvis genom att anlägga lekplatser eller gemensamma uteplatser och samlingslokaler där kunder 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. Baserat på denna insikt har K2A tagit fram ett koncept för de egenutvecklade fastigheterna som kallas 24-timmarskvarter. Trygga och attraktiva bostadsområden leder också till snabbare uthyrning och färre omflyttningar, vilket bidrar till ökad lönsamhet. Utöver utformningen av de fysiska miljöerna anordnar K2A olika aktiviteter för kunderna. Under 2024 anordnades aktiviteter över hela landet, till exempel påskäggsjakt, jultomtejakt samt spel- och grillkvällar.

K2A har ett nära samarbete med studentkåren på ett flertal av de orter bolaget verkar på, exempelvis Gävle och Sundsvall. I Växjö deltar K2A i en samverkansgrupp för trygghet på Campus tillsammans med kåren, kommunen och övriga fastighetsägare.

Nöjda kunder är en förutsättning för K2A:s framgång och därför ett viktigt mål. K2A följer upp hur kunderna upplever K2A:s service genom att mäta Serviceindex, som är ett specifikt index för fastighetsbranschen. Under 2024 blev K2A:s resultat 78 procent. En tydlig effekt som går att notera i undersökningen är att egen personal på orterna är en framgångsfaktor för ökad kundnöjdhet. Det skapar förutsättningar för långvariga kundrelationer och minimerar omflyttningar. En kundnära förvaltning är viktigt för att K2A ska kunna leverera bra och snabb service.



På flera av K2A:s studentbostadsorter anordnas regelbundet trivselsaktiviteter, såsom områdesdagar och grillkvällar. Vi uppmanar gärna våra boende att vara med och påverka vad som händer på fastigheterna så att vi tillsammans kan skapa en trivsam och inkluderande boendemiljö. Bilden är från fastigheten Västern i Sundsvall.

Under 2024 genomförde K2A ett arbete kring social hållbarhet tillsammans med HS30, AktivBo och forskningsinstitutet RISE. Syftet med projektet var att skapa en praxis för socialt hållbarhetsarbete inom bostadsutveckling och förvaltning, då social hållbarhet ofta är svårare att mäta än miljömässig hållbarhet. Utöver själva KPI:erna utvecklades även en mätmetod, Grannometern. Syftet är att verktyget ska kunna användas av HS30:s medlemmar och andra aktörer till att förbättra social hållbarhet i boendemiljöer avseende delaktighet, sammanhållning, och attraktivitet.

En löpande och nära dialog som bygger på direktkontakter med kunderna främjar lojalitet och kundnöjdhet. Förvaltningen av fastigheterna bedrivs därför med egen personal i så stor utsträckning som möjligt. Genom att kunderna ser och möter samma lokala bovärdar i sin närmiljö skapas en känsla av personligt bemötande, tillit och trygghet. Detta bekräftas även av en tydlig uppgång i kundnöjdhet på de orter där K2A gått från extern till egen förvaltning. I dagsläget har K2A en övervägande del egen förvaltning.

Andra standardkoncept för kunder hos K2A är fri tillgång till elgrillar på innergårdarna – ett uppskattat inslag. I Gävle, Västerås, Växjö och Sundsvall finns så kallade "felleshus", samvarolokaler med kök som kunderna kan boka för egna sammankomster, i fastigheter som K2A förvaltar. I många studentfastigheter tillhandahåller K2A studentcaféer där studenterna kan träffas och studera tillsammans. Bolaget anlitar även studenter på plats som ansvarar för att öppna, stänga och hålla lokalerna i ordning. I Sundsvall driver K2A ett trygghetsboende för äldre med generösa ytor för socialt umgänge samt en trygghetsvärd som anordnar gemensamma aktiviteter.

# Attraktiv arbetsgivare

K2A är ett ungt företag som ska vara en inkluderande arbetsplats där medarbetarna känner engagemang och stolthet. K2A strävar efter att erbjuda en inspirerande, jämlik och inkluderande 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.

## Mål

Könsfördelningen på K2A ska vara minst 40 procent kvinnor och minst 40 procent män.

Bolagets ledningsgrupp ska ha en jämn könsfördelning, vilket innebär minst 40 procent kvinnor och minst 40 procent män.

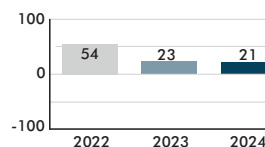
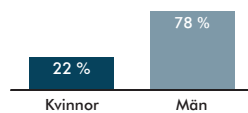
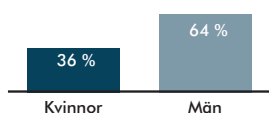
K2A:s medarbetare ska vara nöjdare än branschgenomsnittet.

## Utfall

Andelen kvinnliga medarbetare på moderbolaget uppgick under 2024 till 36 procent (37).

Andelen kvinnor i ledningsgruppen per 31 december 2024 uppgick till 22 procent (30).

Employee Net Promotor Score, eNPS, mäter hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till andra. Resultatet +21 motsvarar "väldigt bra" enligt eNPS:s skala.



## K2A som arbetsplats

K2A är ett entreprenöriellt bolag som präglas av högt tempo och snabba beslutsprocesser. Företagskulturen bygger på kärnvärdena kundfokus, nytänkande och långsiktighet. K2A:s kärnvärden, tillsammans med styrdokument som hållbarhetspolicy, personalpolicy, jämlikhetspolicy och uppförandekod är vägledande. I en liten organisation som K2A blir varje enskild medarbetares bidrag mycket betydelsefullt och att rekrytera rätt personer till denna miljö är en förutsättning för en fortsatt framgångsrik utveckling av bolaget. Medarbetare uppmanas att våga tänka nytt och innovativt för att på ett lösningsorienterat sätt bidra till att utveckla verksamheten och skapa värde för bolagets intressenter. Det är avgörande att medarbetarnas kompetens motsvarar verksamhetens behov för att möta marknadens utmaningar. För samtliga medarbetare sker utbildningar löpande i enlighet med medarbetarens utvecklingsplan och baserat på behov. K2A ska fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare som kan locka och behålla motiverade och kompetenta medarbetare. För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarsamtal, där individuella önskemål och behov av

vidare kompetensutveckling kartläggs. Under 2024 genomfördes en ny medarbetarundersökning som stärkte bilden av K2A som ett bolag där medarbetare trivs och är stolta att arbeta.

## Välmående medarbetare

K2A ska erbjuda medarbetarna en arbetsmiljö som är trygg, säker och hälsosam. Såväl den psykosociala som den fysiska arbetsmiljön är viktig för att medarbetarna ska trivas. Vid de årliga medarbetarsamtalen utvärderas arbetsmiljön. Resultatet utvärderas och implementeras i kommande års handlingsplan. Som en del i arbetet för att öka trivseln finns möjlighet att delta i gemensamma aktiviteter på veckobasis samt halvårsvisa trivselaktiviteter där både styrelsemedlemmar och medarbetare har möjlighet att delta. K2A erbjuder även friskvårdsbidrag och medarbetare på moderbolaget har tillgång till privat sjukvårdsförsäkring. K2A har istället för ett ledningssystem en förbättringsgrupp som löpande arbetar med att förbättra arbetsmiljön, med utgångspunkt i förslag från medarbetarna.

Precis som K2A:s bostäder ofta kan vara första steget in på bostadsmarknaden för unga personer, strävar bolaget efter att



Glada medarbetare på välgörenhetsloppet Spring För Livet – ett årligt initiativ som anordnas av Brunswick Real Estate, i samarbete med UNICEF och Företag för Malawi.

erbjuda unga med hög ambitionsnivå inom fastighetsbranschen vägar in i yrkeslivet. Inom K2A:s förvaltningsorganisation tar bolaget därför regelbundet emot praktikanter från relevanta utbildningar. Flera tidigare praktikanter har efter avslutad praktik erbjudits anställning och arbetar idag inom bolaget.

### Mångfald och jämlikhet

K2A ska vara en inkluderande arbetsplats där medarbetarnas olikheter värdesätts och respekteras. Inom K2A råder nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling, vilket även framgår av bolagets jämlikhetspolicy och uppförandekod. K2A har en process på plats för att hantera incidenter eller brott mot interna riktlinjer. Inga incidenter rapporterades under 2024 (0). K2A har en intern arbetsgrupp för mångfald och jämlikhet, med syfte att driva och utveckla arbetet samt att säkerställa att bolaget arbetar i enlighet med uppsatta riktlinjer och policyer. På samma sätt som K2A arbetar med mångfald och jämlikhet ställs även krav på att leverantörer och underentreprenörer tar ansvar för detta i sina organisationer.

Vid tecknande av avtal åtar sig samtliga leverantörer att följa K2A:s leverantörspolicy. Under 2024 har det inte rapporterats några incidenter som har bedömts leda till någon negativ social påverkan i bolagets externa visseblåsarfunktion.

Koncernen har en jämställdhetsplan till stöd för arbetet med att främja lika villkor på arbetsplatsen.

### Organisation och medarbetare

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.

# 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 genomförts en väsentlighetsanalys som fångar upp bolagets intressenters förväntningar.

De viktigaste intressentgrupperna för K2A är bolagets kunder, leverantörer, medarbetare och ledningsgrupp, samhälle och kommuner, långivare och investerare samt styrelse och ägare. Baserat på intressentdialogen har ett antal väsentliga aspekter identifierats och avgränsats till dem som bolaget primärt

påverkas av eller som berör bolaget indirekt via omvärlden. Kontakt med intressenter har skett genom webbformulär, löpande dialogtillfällen, individuella intervjuer med investerare och banker och kundundersökningar via webbenkäter.

Intressentdialogen lyfte fram följande aspekter som de största finansiella riskerna:

- Energiförsörjning
- Resursflöden
- Resurseffektivitet
- Vattenanvändning
- Arbetsmiljövillkor

Intressentgrupper	Väsentliga aspekter	Kontakter och dialogtillfällen
<b>Kunder</b>	Låg klimatpåverkan Grönytor och utemiljöer Bostadsstandard och materialval Kommunikation med fastighetsägare Service och kollektivtrafik nära fastigheten Trygghet och trivsel	Kundundersökningar Kunddialoger Förvaltning och kundtjänst Webbenkät
<b>Leverantörer</b>	Resurseffektivitet och cirkularitet Låg klimatpåverkan Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan Arbetsmiljövillkor Balanserade kommersiella villkor och rimliga förutsättningar	Tecknande av avtal, beställningar och möten Besök i fabrik och på byggarbetsplats Revisioner Webbenkät
<b>Medarbetare och ledningsgrupp</b>	Låg klimatpåverkan Grönytor och biologisk mångfald Kundnöjdhet Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan Bostadsstandard och materialval Mångfald och jämlikhet	Ledningsgruppsmöten Teammöten Internmöten Medarbetarsamtal Medarbetarenkät Webbenkät
<b>Samhälle och kommuner</b>	Låg klimatpåverkan Resurseffektivitet och cirkularitet Samhällsengagemang Bostadsstandard och materialval Grönytor och biologisk mångfald Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan	Deltagande på nätverksträffar Deltagande i branschforum Resultat från branschundersökningar Individuella möten Webbenkät
<b>Långivare</b>	Låg klimatpåverkan Bolagsstyrning och affärsetik Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan Resursanvändning	Kvartalsrapporter Finansiella intyg Individuella möten Webbenkät
<b>Investerare</b>	Bolagsstyrning och affärsetik Låg klimatpåverkan Resurseffektivitet och cirkularitet Arbetsmiljövillkor Tillväxt och avkastning	Investerarpresentationer Ekonomiska rapporter Individuella möten Webbenkät
<b>Styrelse och ägare</b>	Resursanvändning Bolagsstyrning och affärsetik Låg klimatpåverkan Tillväxt och avkastning	Styrelsemöten Individuella möten Ekonomiska rapporter Strategidag Webbenkät

Vidare lyftes nedan aspekter som de med störst finansiell möjlighet:

- Anpassning till klimatförändringar
- Energi
- Resursflöden
- Resurseffektivitet
- Arbetsmiljövillkor
- Balans mellan arbete och fritid
- Exploatering av mark

Av intressentdialogen framgår det tydligt att flera klimat- aspekter ses som både en potentiell risk och möjlighet.

### Väsentliga aspekter (primär intressentgrupp)

1. Låg klimatpåverkan (alla)
2. Resurseffektivitet och cirkularitet (investorare, leverantörer, kunder)
3. Resursanvändning (medarbetare och ledningsgrupp, leverantörer, styrelse och ägare)
4. Bolagsstyrning och affärsetik (investorare, styrelse och ägare, långgivare)
5. Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan (leverantörer, styrelse och ägare, långgivare)
6. Samhällsengagemang (leverantörer, samhälle och kommuner)
7. Kundnöjdhet (kunder, medarbetare och ledningsgrupp, styrelse och ägare)
8. Arbetsmiljövillkor (investorare, leverantörer, långgivare)
9. Tillväxt och avkastning (investorare, styrelse och ägare)
10. Bostadsstandard och materialval (kunder, samhälle och kommuner, styrelse och ägare)
11. Grönytor och biologisk mångfald (medarbetare och ledningsgrupp, samhälle och kommuner, kunder)
12. Mångfald och jämlikhet (medarbetare och ledningsgrupp, leverantörer, investorare)
13. Transparens (långgivare)
14. Kommunikation (medarbetare och ledningsgrupp, långgivare)
15. Service och kollektivtrafknära (kunder, samhälle och kommuner)
16. Utveckling av stadsdelar (investorare och kommuner)
17. Kompetensutveckling (medarbetare och ledningsgrupp, styrelse och ägare)
18. Balanserade kommersiella villkor och rimliga förutsättningar (leverantörer)

### Väsentlighetsanalys

I den gällande väsentlighetsanalysen viktas K2A:s väsentliga hållbarhetsaspekter mot de aspekter som identifierats som viktiga för bolagets intressentgrupper och utgör en grund för hur bolagets utvecklingsinsatser prioriteras.

Vidare visar väsentlighetsanalysen 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 sida 27:

#### 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

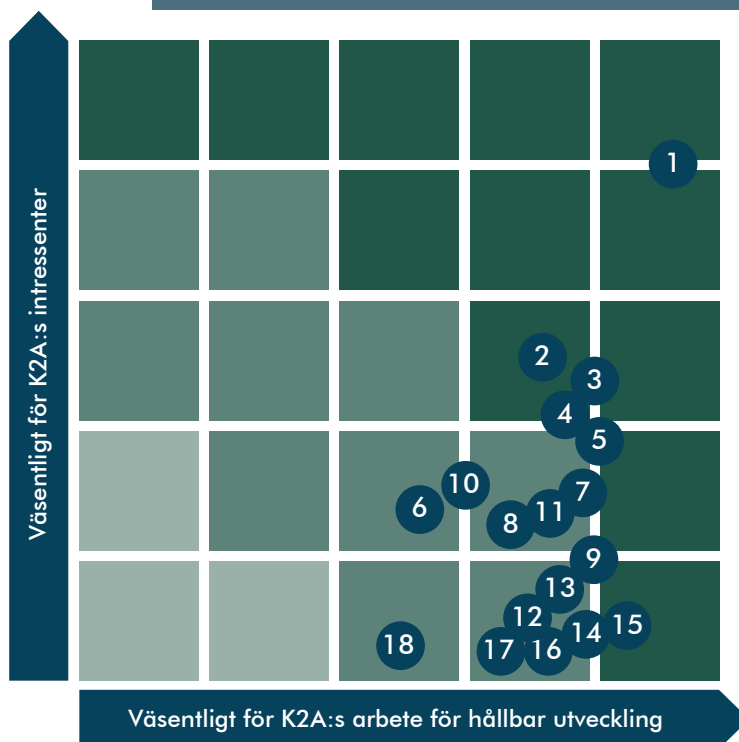
Beskriver hur K2A arbetar för en inspirerande, jämlik arbetsmiljö med en företagskultur där medarbetare har möjlighet att utnyttja sin fulla potential.

#### Ansvarsfulla och lönsamma affärer

Beskriver hur bolagets systematiska hållbarhetsarbete bidrar till långsiktig 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 aktuella upplysningar i avsnittet "GRI-index".



# Fastighets- och projektportfölj

## Bostäder och samhällsfastigheter på utvalda orter

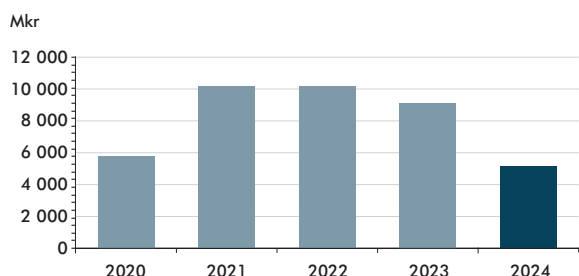
K2A:s verksamhet med förvaltningsfastigheter och projekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Förvaltningsobjekten med totalt 2 108 bostäder omfattade vid årets slut en uthyrbar yta om 114 769 kvm, varav 92 261 kvm utgjorde bostäder. 1 oktober 2024 genomförde K2A en omfattande affär, där 2 990 studentbostäder från Lund till Kiruna avyttrades till JV-bolaget Arborem, där K2A äger 60 procent. De fastigheter som överlätts till Arborem konsolideras inte i K2A:s räkenskaper och ingår således inte i de siffror som nämns ovan, utan redovisas som andelar i joint ventures. Arborems 23 fastigheter omfattade vid årets slut en uthyrbar yta om 71 519 kvm, varav 68 343 kvm utgjorde bostäder.

Utöver detta förfogar K2A över en byggrättspportfölj som möjliggör utveckling av 3 052 bostäder motsvarande 102 350 kvm uthyrbar bostadsyta, samt samhällsfastigheter med en uthyrbar yta om 6 334 kvm. K2A:s framtida fastighetsutveckling har ett särskilt fokus på Stockholmsregionen, där bolaget har en majoritet av sina byggrätter. Totalt har K2A byggrätter för utveckling av 1 708 bostäder i Stockholm.

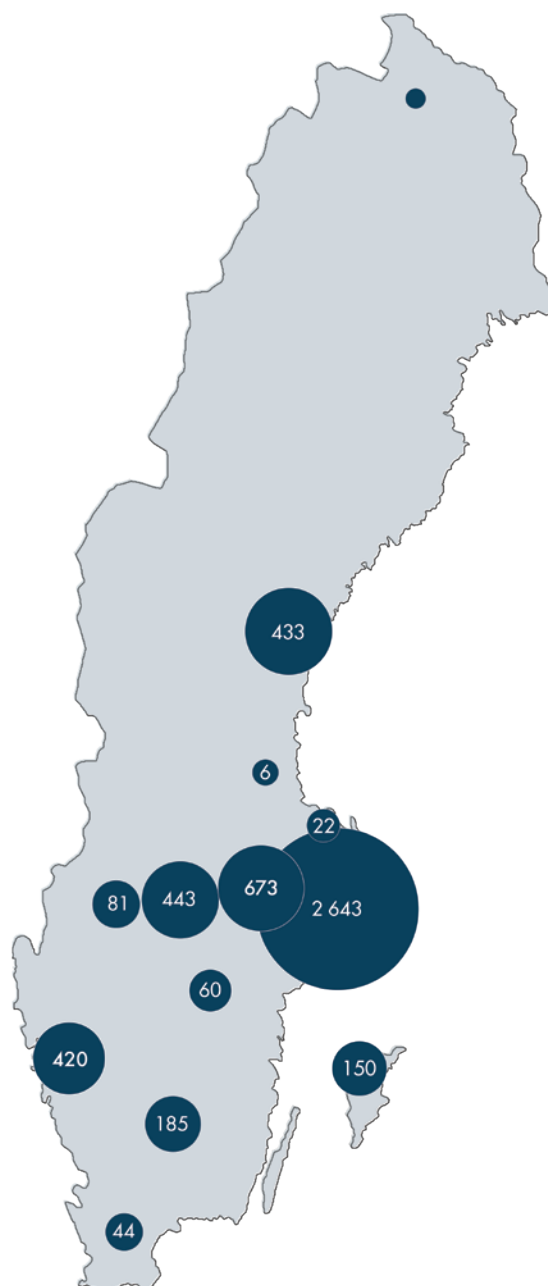
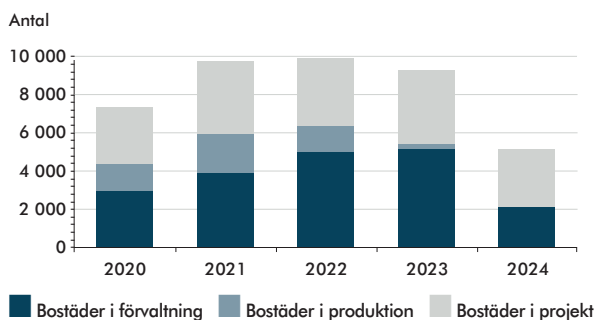
K2A utvecklar och erbjuder främst två bostadskategorier – yteffektiva hyresbostäder och studentbostäder.

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. Ett sätt att uppnå detta är att kombinera förvaltning av det egna beståndet med externa förvaltningsuppdrag.

## Fastighetsvärde



## Antal bostäder



## Långsiktig ägande förutsätter hög kvalitet och hållbarhet

K2A utvecklar fastigheter med fokus på långsiktig 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 kunderna, dels effektiva att förvalta. Bolaget utvecklar miljömärkta bostäder som prefabriceras med stomme av trä.

## Tillväxt genom fastighetsutveckling

K2A har expanderat snabbt sedan bolaget grundades 2013, 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. Det gör även ledtiderna för planprocesserna.

## Kompletterande förvärv

K2A:s expansion genom fastighetsutveckling har kompletterats med förvärv av fastigheter. Förvärven har bestått av såväl färdigutvecklade förvaltningsobjekt som projekt som är under uppförande. Förvärv av förvaltningsobjekt har genomförts för att komplettera fastighetsportföljen och på kortare tid uppnå en effektiv förvaltningsvolym på den aktuella orten.

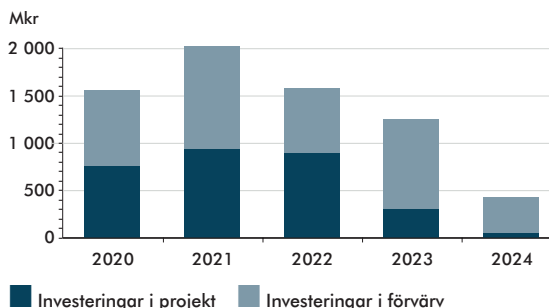
## Försäljningar

Under 2023 och 2024 har K2A avyttrat fastigheter för 5 827 Mkr, för att frigöra likviditet och därigenom stärka bolagets nyckeltal och det löpande kassaflödet. Det totala försäljningsbeloppet är 1,1 procent högre än summan av de bokförda värdena vid respektive försäljningstillfälle – och nominellt sett 3,2 procent lägre än summan av de historiskt sett högsta bokförda värdena för respektive fastighet som omfattas av försäljningarna. På rådande marknad får det ses som ett tydligt styrkebesked som visar värdet av att ha moderna och miljöcertifierade bostäder med hög kvalitet i bra lägen, vilket är vad K2A:s fastighetsportfölj består av.

## Investeringar

Till följd av marknadsutvecklingen, med förändrade förutsättningar på bygg- och kapitalmarknaderna samt stor omvärldsoro, pausade K2A nya byggstarter i början av 2022. Under 2024 slutförde K2A det sista av de projekt som var pågående sedan tidigare och under 2024 har inga omfattande investeringar gjorts. K2A:s ambition är att under 2025 inleda byggandet av 250 student- och forskarlägenheter, en förskola och en idrotts-hall i Slakthusområdet i södra Stockholm. Idrottshallen kommer att ägas av K2A och hyras av Stockholms stad.

## Investeringar i egen projektutveckling samt förvärv

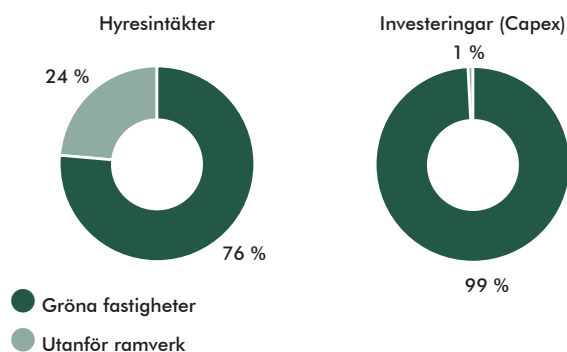


## Investeringarnas klimatpåverkan

I diagrammen nedan redovisas K2A:s investeringar utifrån klimatpåverkan. Klassificeringen, som baseras på K2A:s ramverk för gröna aktier syftar till att ge investerare en transparent redovisning av intäktströmmar och investeringar för att kunna bedöma hur K2A:s verksamhet lever upp till bolagets högt ställda krav på ekologisk hållbarhet samt till de kriterier som ligger till grund för K2A:s gröna aktie.

## Investeringar 2024

Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



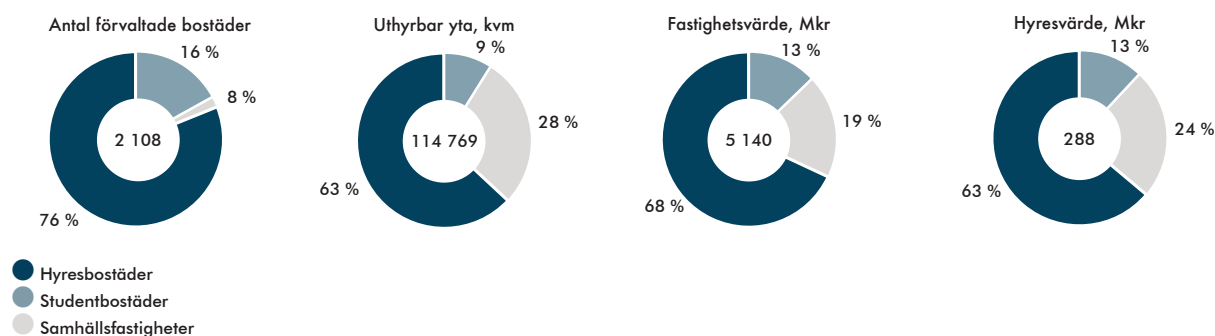
## Förvaltningsobjekt

### Förvaltningsobjekt i sammandrag 31 december 2024

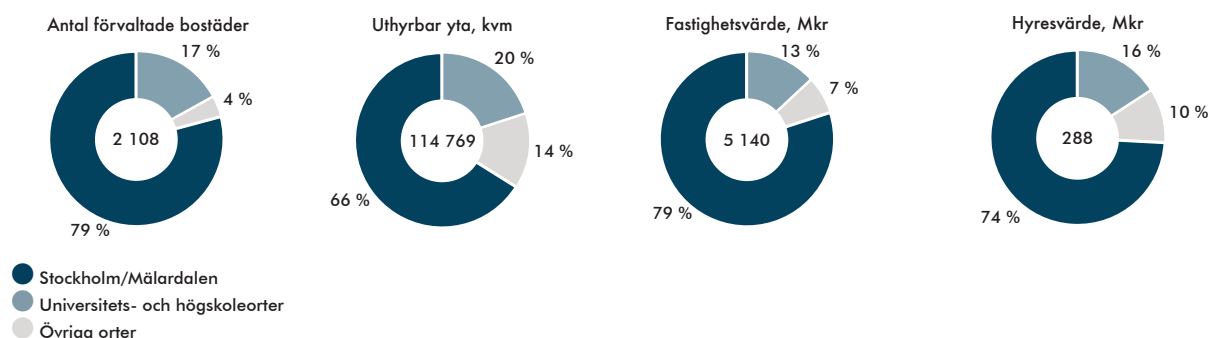
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hysesbostäder	1 602	68 672	3 303	3 498	48 597	182	2 530	42	585	136	1 890
Studentbostäder	344	8 172	2 355	663	62 962	37	3 479	7	650	29	2 776
Samhällsfastigheter	162	15 417	16 850	980	30 356	69	2 152	10	312	59	1 834
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>2 108</b>	<b>92 261</b>	<b>22 508</b>	<b>5 140</b>	<b>44 786</b>	<b>288</b>	<b>2 511</b>	<b>59</b>	<b>514</b>	<b>224</b>	<b>1 955</b>

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 673	69 696	6 085	4 085	53 900	213	2 812	42	550	168	2 218
Universitets- och högskoleorter	355	14 160	8 385	673	29 829	46	2 020	12	523	32	1 433
Övriga orter	80	8 405	8 038	383	23 293	30	1 798	6	339	24	1 459
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>2 108</b>	<b>92 261</b>	<b>22 508</b>	<b>5 140</b>	<b>44 786</b>	<b>288</b>	<b>2 511</b>	<b>59</b>	<b>514</b>	<b>224</b>	<b>1 955</b>

### Förvaltningsobjekt per kategori



### Förvaltningsobjekt per geografi



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

## Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Skogsbacken	Enköping	H	2019	4 560	80	10,1
Linbanan	Enköping	H	2016/2019	4 060	140	10,7
Skeppet	Enköping	H	2020	2 342	34	4,7
LSS Enköping	Enköping	Sa	2018	441	6	1,7
LSS Enköping 2	Enköping	Sa	1940/2017	680	6	1,8
Bredsand förskola	Enköping	Sa	2023	880	–	2,8
LSS Flen	Flen	Sa	2020	500	6	1,8
LSS Gävle	Gävle	Sa	2014	448	6	1,6
Vega Park, etapp 1	Haninge	H	2016	5 753	123	16,9
Vega Park, etapp 2	Haninge	H	2018	7 945	185	24,6
Vega Park, etapp 3	Haninge	H	2020	5 885	154	19,2
LSS Heby	Heby	Sa	2019	462	6	1,8
LSS Hässleholm	Hässleholm	Sa	2000/2015	5 397	44	3,7
Luftseglaren	Järfälla	St	2022	6 317	205	24,8
LSS Katrineholm	Katrineholm	Sa	2020	493	6	2,0
Rymdcampus	Kiruna	Sa	1957/1963/2000/2014	8 038	–	15,2
LSS Motala	Motala	Sa	2022	505	6	1,6
Magasinet	Norrtälje	H	2024	10 820	191	25,0
LSS Nyköping	Nyköping	Sa	2020	500	6	1,8
LSS Nyköping 2	Nyköping	Sa	2020	486	6	1,7
LSS Oxelösund	Oxelösund	Sa	2021	445	6	1,7
LSS Oxelösund 2	Oxelösund	SA	2023	455	6	1,9
LSS Partille	Partille	Sa	2015	572	6	2,0
Kopiepenan	Stockholm	St	2017	1 610	60	6,2
Båtvarvet	Stockholm	Fp	1971	1 572	–	2,5
Verkstan	Stockholm	Fp	1967	384	–	0,5
Utvecklingsfastigheter	Stockholm	FP	–	750	5	1,7
LSS Strängnäs	Strängnäs	Sa	2018	1 425	18	4,7
Lugnet	Sundsvall	Sa	1942/2015	7 932	–	12,3
Sidsjöhöjden 14	Sundsvall	H	1942/2014/2021	5 366	90	10,5
LSS Södertälje	Södertälje	Sa	1893/2017	532	6	1,8
LSS Täby	Täby	Sa	1985/2021	726	6	2,3
LSS Uppsala	Uppsala	Sa	2014	840	10	3,3
LSS Uppsala 2	Uppsala	Sa	1985/2020	510	6	1,9
Korpralen, etapp 1	Visby	St	2022	1 850	74	3,8
Planeten	Västerås	H	2024	2 463	62	5,4
Galaxen	Västerås	H	2023	6 784	155	16,2
Diskus	Växjö	H	2023	6 949	185	17,3
Glidplanet	Örebro	H	2018	3 894	88	9,9
Startbanan	Örebro	H	2022	3 198	115	8,6
<b>Summa</b>				<b>114 769</b>	<b>2 108</b>	<b>288</b>

## Samägda förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt	Kategori <sup>1</sup>	Hänförligt till K2A		
		Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Arborem – Joint Venture med Slättö	St	42 911	1 794	117,8
<b>Summa samägda förvaltningsobjekt</b>		<b>42 911</b>	<b>1 794</b>	<b>117,8</b>

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



Under 2025 planerar K2A att påbörja byggnationen av Perrongen i Slakthusområdet. Kvarteret, beläget intill Avicii Arena och 3Arena i Stockholm, kommer att rymma en idrottshall, 247 student- och forskarbostäder samt en förskola.



Under 2023 tilldelades K2A två markanvisningar i Midsommarkransen, södra Stockholm. På dessa attraktiva platser, endast ett par minuters promenad från tunnelbanestationen, planerar K2A att uppföra 80 studentbostäder och 40 hyresbostäder. Byggstarten är planerad till 2027.

## Pågående projekt

Pågående projekt delas in i bostäder i produktion som består av projekt där byggstart har skett och bostäder i projekt som ännu inte har byggstartats. Nedan beskrivs enbart K2A:s konsoliderade projekt och inte de projekt som K2A äger via samägda bolag.

### Färdigställande av pågående projekt

Under 2024 färdigställdes två pågående projekt med bostäder i produktion med sammanlagt 253 bostäder. Det ena, Planeten i Västerås, omfattade 62 bostäder och uppfördes av dotterbolaget K2A Trähus. Det andra, Magasinet i Norrtälje, omfattade 191 bostäder och uppfördes av tredje part. Oavsett om K2A utvecklar fastigheter i egen regi eller med stöd av tredje part ställs höga krav på standard, långsiktighet och hållbarhet.

K2A beslutade 2022 att skjuta upp byggstarten på grund av ett svårbedömt marknadsläge och osäker tillgång till vissa insatsvaror efter Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina.

K2A hade inga bostäder i produktion per 31 december 2024.

### Total projektportfölj

K2A:s helägda projektportfölj består av byggrätter som möjliggör utveckling av 3 052 bostäder och samhällsfastigheter. Dessa pågående projekt befinner sig i olika faser från detaljplaneprocesser till projektplanering inför byggstart. I och med att K2A för tillfället inte har några pågående projekt i produktion utgör dessa projekt K2A:s totala projektportfölj.

Projektportföljen omfattar en planerad uthyrbar bostadsyta om cirka 102 350 kvm, samt lokaler med 6 334 kvm uthyrbar yta. K2A bedömer att de återstående investeringarna uppgår till cirka 5 400 Mkr för att färdigställa den befintliga projektportföljen, som därefter bedöms ha ett hyresvärde om cirka 356 Mkr.

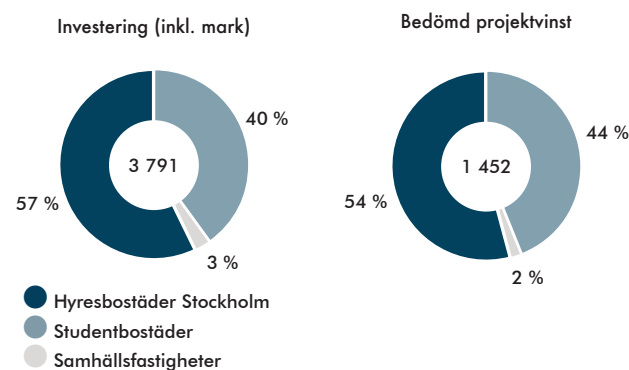
Under 2024 har antalet bostäder i projekt minskat med 259. 253 stycken har övergått till bostäder i förvaltning efter färdigställt projekt, K2A har frånträtt 36 bostäder i projekt till det samägda bolaget Arborem, och projektet Sandstugan har ökat i omfattning med 30 bostäder under 2024.

Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal Bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde Mkr	Bedömt kr/kvm	Bedömd inv. Mkr
		Bostäder	Lokaler			
Hysesbostäder	2 189	82 391	2 219	253	2 988	4 275
Studentbostäder	863	19 959	1 985	97	4 398	1 348
Summa/genomsnitt	0	2 130	6	3 042	108	
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>3 052</b>	<b>102 350</b>	<b>6 334</b>	<b>356</b>	<b>3 274</b>	<b>5 730</b>

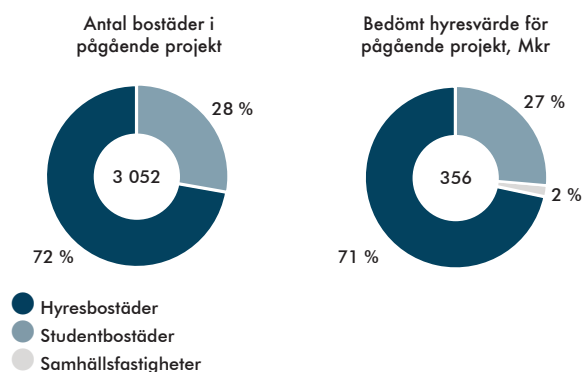
### Pågående projektutveckling i prioriterade områden

Som en följd av ökade produktionskostnader har K2A identifierat prioriterade områden där lönsamheten fortfarande bedöms så god att produktionsstart kan motiveras. Nedan tabell visar K2A:s helägda, pågående projekt i dessa områden uppdelat i kategorier. Informationen i tabellen bygger på antaganden och kalkyler per bokslutsdagen, vilka kan förändras efter hand som projekten utvecklas. De projekt som är med i tabellen nedan motsvarar övriga pågående projekt i prioriterade områden i tabellen på nästa sida. Tabellen nedan avviker med 74 tillfälligt uppförda bostäder på fastigheten Gotland Visby Korpralen 1.

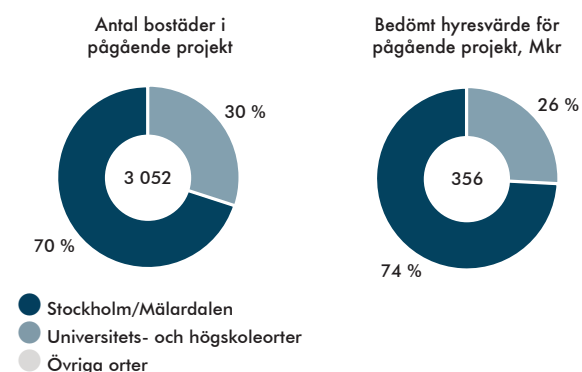
Uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Hyresvärde, Mkr	Fastighetsvärde vid färdigställande, Mkr	Investering, Mkr	Projektvinst, Mkr
		Bostäder	Lokaler				
Hysesbostäder Stockholm	1 052	36 590	1 810	133	2 937	2 152	785
Studentbostäder	937	21 587	2 030	103	2 159	1 515	644
Samhällsfastigheter	–	–	2 116	6	147	124	23
<b>Summa</b>	<b>1 989</b>	<b>58 177</b>	<b>5 956</b>	<b>242</b>	<b>5 243</b>	<b>3 791</b>	<b>1 452</b>



### 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. Bedömningar 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.



Galaxen i Västerås, färdigställd första kvartalet 2023, rymmer 155 hyresbostäder. Fastigheten är byggd av svenskt certifierat trä och miljöcertifierad enligt Svanen.

## Pågående projekt

Pågående projekt i prioriterade områden	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Status <sup>2</sup>	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Antal bostäder
Perrongen	Stockholm	St	6	2025	2027	7 792	247
Slakthushallen	Stockholm	Sa	6	2025	2027	2 130	–
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2026	2028	4 400	200
Trätornet	Stockholm	H	5	2026	2028	4 170	115
Sandstugan	Stockholm	H	4	2026	2028	5 276	150
Åkroken	Sundsvall	St	6	2026	2028	1 892	86
Korpralen	Gotland	St	3	2026	2028	1 672	76
Juliana	Västerås	St	6	2026	2028	990	45
Stinsen	Nynäshamn	H	4	2027	2029	6 414	180
Kärnhuset	Stockholm	St	5	2027	2029	1 958	89
Verkstan	Stockholm	H	1	2027	2029	2 780	80
Båtsvaret	Stockholm	H	1	2027	2029	3 400	95
Majelden	Stockholm	St	4	2027	2029	1 100	40
Nyborgen	Stockholm	St	3	2027	2029	2 140	80
Imperiet	Stockholm	H	3	2027	2030	7 000	188
Skogsliden	Stockholm	H	5	2028	2030	3 425	92
Ateljén	Stockholm	H	2	2030	2032	5 935	152
<b>Summa</b>						<b>62 474</b>	<b>1 915</b>

Övriga pågående projekt	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Status <sup>2</sup>	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Antal bostäder
Baronen	Sundsvall	H	6	2026	2028	7 071	187
Förseglet	Västerås	H	6	2026	2028	5 420	145
Brinken, etapp 1	Borås	H	4	2026	2028	7 639	201
Ekersvägen	Örebro	H	3	2026	2028	10 500	240
Harklövern, etapp 2	Karlstad	H	6	2026	2028	3 128	81
Lugnet	Sundsvall	H	6	2027	2029	2 558	70
Brinken, etapp 2	Borås	H	2	2028	2030	9 894	213
<b>Summa</b>						<b>46 210</b>	<b>1 137</b>

**Totalt per balansdagen**

**108 684 3 052**

## Samägda projekt

Pågående projekt i prioriterade områden	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Status <sup>2</sup>	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Antal bostäder
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2025	2030	23 520	400
Ångpannan 3	Västerås	Sa	6	2025	2028	17 327	–
Torget	Uppsala	St	4	2025	2027	7 850	160
Havet	Örebro	St	6	2026	2038	1 024	36
<b>Summa</b>						<b>49 721</b>	<b>596</b>

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

2) Beroende på vilken fas respektive detaljplan befinner sig i 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 %)

# Bostäder i attraktiva lägen på växande orter

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 konjunkurläge.

Vid utgången av 2024 förvaltare K2A sammanlagt 2 108 egenägda bostäder i 27 kommuner, jämfört med 5 159 föregående år. Samtidigt hade bolaget 3 052 byggrätter för framtida utveckling i åtta kommuner. Totalt hade bolaget 5 160 (9 030) bostäder i förvaltning eller i pågående projekt. Den kraftiga nedgången i antalet förvaltare bostäder beror framför allt på den omfattande affär som slutfördes 1 oktober 2024, där K2A avyttrade 2 990 studentbostäder till JV-bolaget Arborem, där K2A äger 60 procent och Slättö 40 procent. De fastigheter som överlätits till Arborem konsolideras inte i K2A:s räkenskaper och ingår alltså inte i ovan nämnda siffror. Arborem äger 2 990 studentbostäder, som förvaltas av K2A, från Kiruna i norr till Lund i söder.

## K2A:s bostäder finns i attraktiva lägen

K2A utvecklar och erbjuder främst två bostadskategorier – hyresbostäder och studentbostäder – på orter där det råder bostadsbrist. Bolagets yteffektiva hyres- och studentbostäder utvecklas i samverkan med berörda kommuner på efterfrågade lägen med bra kommunikationer och närhet till service. K2A:s studentbostäder 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 utvalda kommuner, 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. Det gör även tiderna för planprocesserna.

K2A har sedan 2022 erhållit planstart samt vunnit markanvisningstävlingar som inneburit att projektportföljen tillförts sex attraktiva projekt i Stockholms, med byggrätter för utveckling av sammanlagt 810 bostäder. Stockholm är K2A:s viktigaste marknad. Av de 3 052 byggrätter som K2A förfogar över finns idag 1 528 i Stockholms stad och ytterligare 180 i andra kommuner i Stockholms län. Det innebär att mer än hälften av K2A:s byggrätter finns i Stockholms län.

## Konkurrensmässiga fördelar

K2A specialiserar sig på moderna, klimatsmarta hyres- och studentbostäder med hög standard i attraktiva lägen samt erbjuder kundnära förvaltning med hög servicenivå genom

innovativa lösningar. Detta ger bolaget konkurrensmässiga fördelar gentemot andra aktörer. Miljöcertifiering av K2A:s bostäder stärker också bolagets position. Ytterligare en konkurrensfördel är att bolaget fokuserar på yteffektiva bostäder som inrymmer alla efterfrågade funktioner på en mindre boyta. På så vis kan kunderna erbjudas en lägre månadshyra 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 flest arbetstillfällen skapas och befolkningstillväxten är som störst. Främst saknas små bostäder med rimliga hyror, det vill säga mindre hyresrätter. Över två tredjedelar av hushållen i Sverige består idag av en till två personer.

## Drivkrafter på bostadsmarknaden

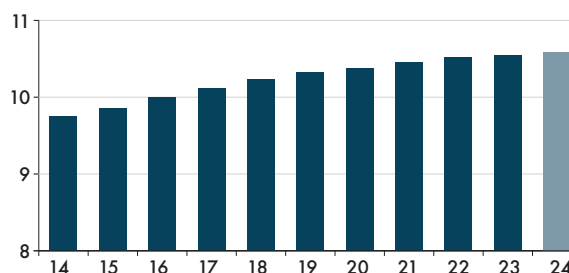
En välfungerande bostadsmarknad för hyresbostäder förutsätter flera faktorer såsom:

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

## Stark befolkningstillväxt

Sveriges befolkning har ökat kraftigt under det senaste decenniet och fortsatte att öka under 2024. Under perioden 2014 till 2024 har Sverige gått från 9,7 till 10,6 miljoner invånare, vilket motsvarar en befolkningstillväxt om 8,7 procent. Under senare år har befolkningsökningen mattats av, men då befolkningstillväxten under många år kraftigt överstigit bostadsbyggandet har det skapat ett underskott på bostäder.

## Befolkningsmängd, antal miljoner invånare



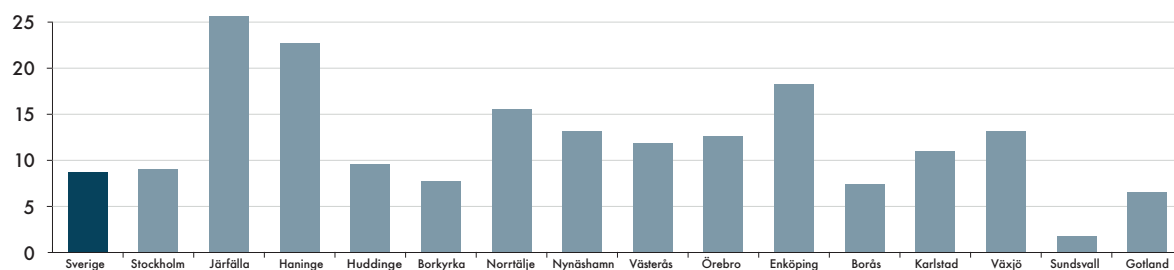


I Vega Park erbjuder K2A totalt 462 Svanenmärkta hyresbostäder i varierande lägenhetsstorlekar, vilket innebär att Vega Park är ett av Sveriges största hyresbostadsområden i trä.

### Befolkningstillväxt per kommun

Befolkningen ökar för Sverige som helhet, men mellan Sveriges kommuner varierar befolkningsförändringen. Urbaniseringen driver allt fler till de dynamiska storstadsregionerna där flest arbetstillfällen skapas. Befolkningsökningen för de orter där K2A äger och förvaltar eller uppför bostäder framgår av stapeldiagrammet nedan där varje stapel avser befolkningsökning per kommun under de senaste tio åren. Den mörkblå stapeln avser genomsnittet för Sverige.

### Befolkningsökning per kommun 10 år, procent



## Behov, utbud och efterfrågan

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i orter med stark arbetsmarknad. 2024 stod över 850 000 personer i kö hos Bostadsförmedlingen i Stockholm för att få en hyresbostad. Den genomsnittliga kötiden för en vanlig hyresrätt var nio år. Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät (2024) visar att det råder underskott på bostäder i 148 av landets 290 kommuner.

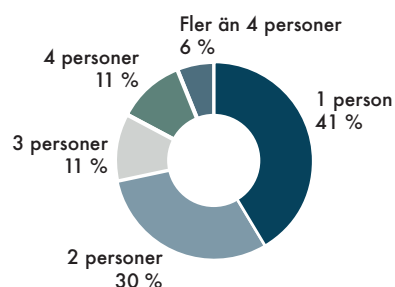
Många personer i Sverige lever ensam eller i mindre familjekonstellationer, vilket innebär att det finns en stor efterfrågan på mindre bostäder. Gällande kategorin studentbostäder bedömer 15 av landets 38 högskolekommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden för studenter vid högskola eller universitet. Det är främst på de större universitets- och högskoleorterna som bristen är stor. Kötiderna varierar stort, men kan på orter som Stockholm, Lund och Uppsala uppgå till flera år, vilket motsvarar en stor del av studietiden.

## Nybyggnation

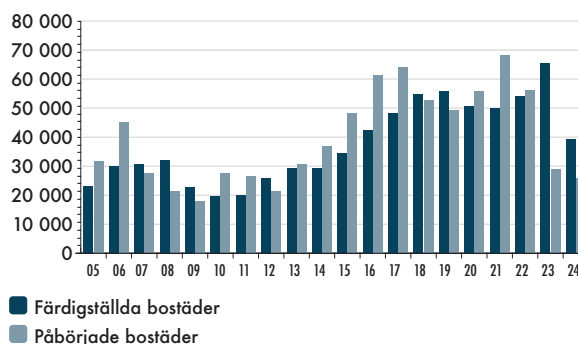
Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer som understigit efterfrågan. Befolkningsstillväxten under de senaste decennierna har satt ytterligare press på stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Boverkets bedömning är att behovet av nya bostäder på nationell nivå fram till 2033 uppgår till i genomsnitt 52 300 per år.

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. Fram till 2021 låg dock antalet påbörjade bostäder på en relativt jämn nivå, men 2022 ändrades förutsättningarna för bostadsbyggandet till följd av höjda byggkostnader, stopp för investeringsstöd, ökad inflation och höjda räntekostnader, vilket resulterade i en inbromsning av bostadsbyggandet. Under 2023 och 2024 har antalet påbörjade bostäder fortsatt att sjunka. Konsekvenserna av inbromsningen får tydligt genomslag i statistiken för färdigställda bostäder under 2024. Antalet färdigställda bostäder förväntas ligga kvar på en låg nivå under de närmaste åren.

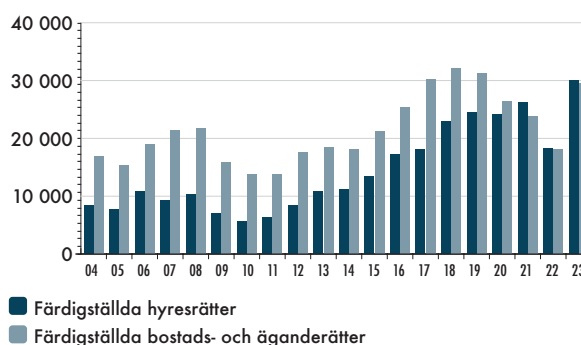
## Hushållens sammansättning



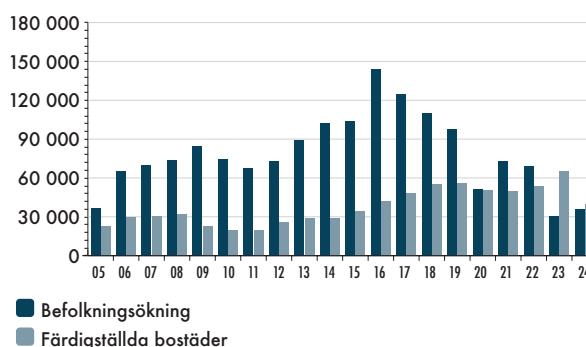
## Påbörjade och färdigställda bostäder, antal



## Färdigställda hyres- och bostadsrätter, antal



## Befolkningsökning och färdigställda bostäder



# Hyresbostäder

K2A förvaltar sammanlagt 1 602 egenägda hyresbostäder och har därtill byggrätter för att utveckla ytterligare 2 189 hyresbostäder. Stockholm och Mälardalen är K2A:s primära marknader vad gäller hyresbostäder och K2A har under lång tid arbetat aktivt för att långsiktigt utöka sitt fastighetsbestånd i Stockholm, där svensk bostadsmarknad är som allra starkast.

## Om hyresbostäder

Enligt SCB finns det i Sverige cirka två miljoner hyreslägenheter, 750 000 fler än antalet bostadsrätter. För delar av det befintliga beståndet ligger hyresnivån lågt i förhållande till vad som kan antas vara marknadspris och regleringen av hyresnivåer genom bruksvärdesystemet begränsar möjligheten till hyreshöjningar. För nyproducerade hyresbostäder tillåts högre hyror.

Marknaden i Stockholm skiljer sig mot marknaden i resten av Sverige. I Stockholm är både hyror och fastighetsvärden betydligt högre än i övriga Sverige. Regionen har ett väldiversifierat näringsliv, en stark arbetsmarknad och ett flertal av Sveriges största lärosäten. Stockholm har dessutom haft en hög befolkningstillväxt under lång tid vilket sammantaget har skapat en stor efterfrågan på bostäder.

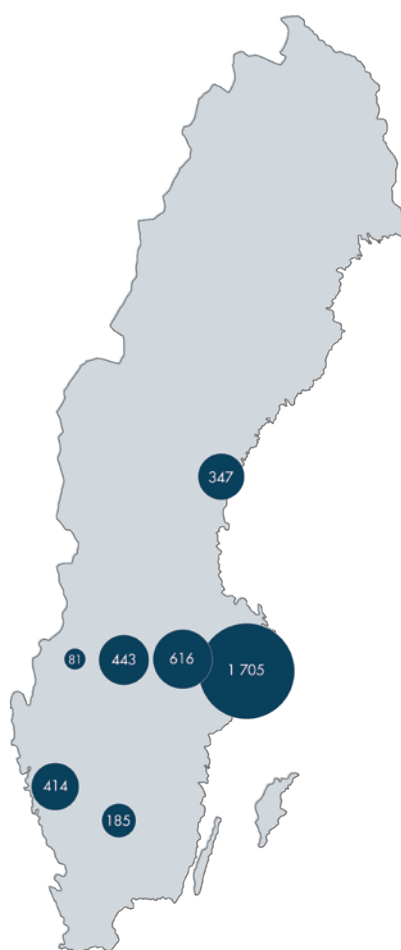
## Därför investerar K2A i hyresbostäder

Sveriges befolkning växer och med det följer ett växande behov av bostäder. Enligt Boverkets beräkning behövs cirka 50 000 nya bostäder årligen till och med 2033.

K2A:s primära marknader för hyresbostäder har länge varit Stockholm och Mälardalen. Sedan 2022 har bolagets framtidsfokus än tydligare skiftats mot Stockholm. Enligt Stockholmsregionens utvecklingsplan behöver det byggas minst 20 000 nya bostäder per år fram till 2030, enbart för att möta det demografiska behovet som den väntade befolkningsökningen innebär. Under 2025 förväntas 8 000 bostäder att påbörjas, enligt Länsstyrelsen Stockholms bedömning.

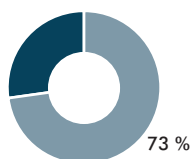
En annan faktor som gör att möjligheten till värdeutveckling för hyresbostäder i Stockholm är stor är att markanvisningar ofta upplåts med tomträtt. Det innebär att totalkostnaderna kan hållas nere trots högre byggkostnader. På så vis möjliggörs produktion av nya bostäder med hyresnivåer som fler kan efterfråga, samtidigt som projekten genererar attraktiv avkastning.

Utöver Stockholm och Mälardalen har K2A idag även hyresbostäder i Växjö, en universitetsort med ökande befolkning och där samordningen med förvaltning av studentbostäder medger synergieffekter för K2A.

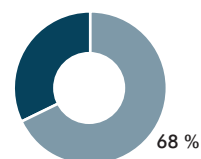


## Andel av fastighets- och projektportfölj

Andel av totalt antal bostäder



Andel av totalt hyresvärde (förvaltning)



## K2A:s hyresbostäder

Kommun	Förvaltningsobjekt			Pågående projekt	
	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr	Total yta, kvm	Antal bostäder
Borås	–	–	–	17 533	414
Enköping	10 962	254	25,5	–	–
Haninge	19 583	462	60,6	–	–
Karlstad	–	–	–	3 128	81
Norrtälje	10 820	191	25,0	–	–
Nynäshamn	–	–	–	6 414	180
Stockholm	1 956	–	3,0	31 986	872
Sundsvall	5 366	90	10,5	9 629	257
Västerås	9 247	217	21,7	5 420	145
Växjö	6 949	185	17,3	–	–
Örebro	7 092	203	18,5	10 500	240
<b>Summa</b>	<b>71 975</b>	<b>1 602</b>	<b>182,1</b>	<b>84 610</b>	<b>2 189</b>

Vega park, etapp 3, Haninge  
 Färdigställt 2019/2020



Planeten, Västerås  
 Färdigställt 2024



# Studentbostäder

K2A är rikstäckande vad gäller förvaltning av studentbostäder. Bolaget äger idag 344 färdiga studentbostäder i Stockholm och förvaltar därutöver 2 990 studentbostäder som ägs via JV-bolaget Arborem. Studentbostäder är en produkt med låg risk eftersom kunderna är garanterade en jämn ersättningsnivå i form av bidrag och lån från CSN under studietiden.

## Om studentbostäder

Det råder studentbostadsbrist på många universitets- och högskoleorter i Sverige. Idag finns cirka 400 000 studenter och 100 000 studentbostäder, enligt Sveriges förenade studentkårer. Även om inte alla studenter behöver en studentbostad är det en ekvation som är långt ifrån att gå ihop. 15 av landets 38 högskolekommuner bedömer att det råder underskott på bostadsmarknaden för studenter.

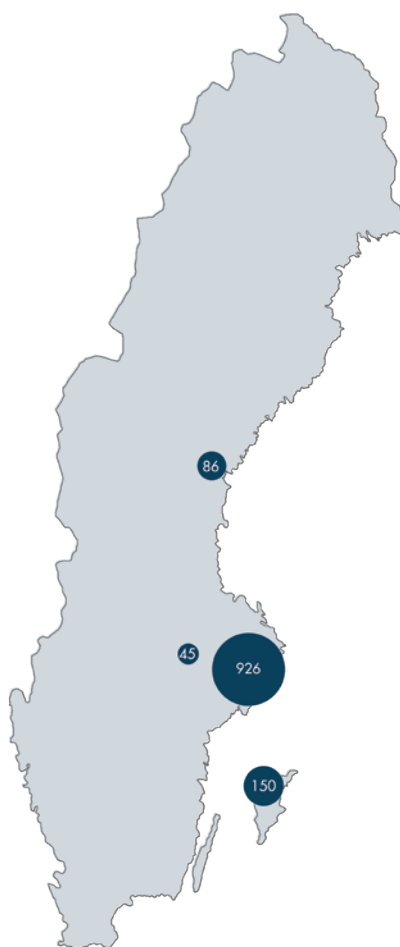
K2A är ett av få studentbostadsbolag i Sverige som erbjuder studentbostäder över hela Sverige. Konkurrenterna består ofta av lokala aktörer på respektive ort, ofta allmännyttiga bolag som inte är specialiserade på studentbostäder.

## Därför investerar K2A i studentbostäder

Studenter som läser CSN-berättigade utbildningar har en förutsägbar ekonomisk situation med låg risk för plötsligt minskade inkomster. Rätten att bo kvar i en studentlägenhet villkoras av att studenten studerar och så länge hen gör det behåller hen också samma huvudsakliga intäkter i form av bidrag och lån från CSN. Att K2A är rikstäckande ger skalfördelar jämfört med de konkurrenter som enbart agerar lokalt, eftersom studentbostäder är en speciell produkt där uthyrning och förvaltning skiljer sig från övriga hyresbostäder med naturlig omflyttning vid terminsstart och andra krav på hyresgästerna.

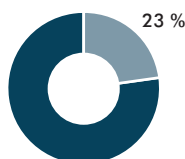
Strategin att vara rikstäckande innebär också ett kunderbjudande som är bättre anpassat för målgruppen. Den sextonåring som ännu inte vet var hen ska studera efter gymnasiet kan via K2A:s bostadskö spara kötid till universitetsorter från Lund i söder till Kiruna i norr. Sedan januari 2025 erbjuder K2A studenter som bott i en K2A-förvaltd fastighet under sin studietid förtur till bolagets hyresbostäder, under förutsättning att hyresgästen skött sig utan klagomål från grannar, betalat hyran i tid och bott kvar fram till avslutade studier. Ett effektivt sätt att både vässa erbjudandet till en viktig målgrupp och skapa långsiktiga kundrelationer.

K2A erbjuder en standardiserad bostad som är utvecklad i dialog med studenter för att på bästa möjliga sätt möta deras behov. Läge, kvalitet och utrustning gör att K2A menar att bolaget erbjuder den bästa produkten på marknaden.

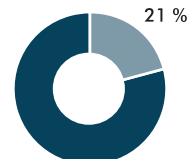


## Andel av fastighets- och projektportfölj

Andel av totalt antal bostäder



Andel av totalt hyresvärde (förvaltning)



### K2A:s helägda studentbostäder

Kommun	Förvaltningsobjekt			Pågående projekt	
	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hysesvärde, Mkr	Total yta, kvm	Antal bostäder
Järfälla	6 317	205	24,8	–	–
Stockholm	2 360	65	7,9	17 390	656
Sundsvall	–	–	0,0	1 892	86
Visby	1 850	74	3,8	1 672	76
Västerås	–	–	–	990	45
<b>Summa</b>	<b>10 527</b>	<b>344</b>	<b>36,6</b>	<b>21 944</b>	<b>863</b>



# Samhällsfastigheter

K2A förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter med stabila kassaflöden och låg risk som ett komplement till beståndet av hyres- och studentbostäder.

## 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 även om en rad privata aktörer etablerat sig med inriktning på samhällsfastigheter under det senaste decenniet. De privata aktörernas etablering är en effekt av att ett stort antal förvärv av samhällsfastigheter från regioner och kommuner samt betydande nybyggnation av privata fastighetsbolag.

Efterfrågan på samhällsfastigheter styrs i stor utsträckning av befolkningstillväxt och demografisk fördelning. På 20 år har antalet invånare över 70 år i Sverige ökat med uppemot 45 procent, till cirka 1,7 miljoner personer (2024). Lokaler för vård och omsorg är en av flera typer av samhällsfastigheter där det underliggande behovet är högt och det finns en stor efterfrågan från offentliga aktörer. 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.

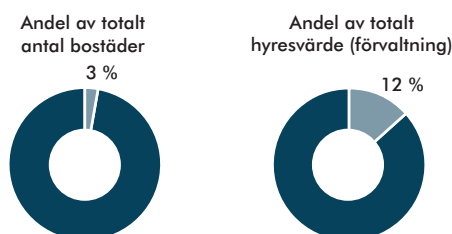
## Därför investerar K2A i samhällsfastigheter

K2A investerar i samhällsfastigheter då lokaler för skola, vård och omsorg ingår som en naturlig del av hyresbostadsbyggande i nya stadsdelar, men även för att det innebär långa hyresavtal, begränsad motpartsrisk och stabila kassaflöden.

Offentligt finansierade hyresgäster är stabila och kreditvärdiga. Uthyrningsgraden i samhällsfastigheter är hög och möjligheten till längre avtal är större än för andra delmarknader. Det har varit, och fortsatt är, en stigande efterfrågan på samhällsfastigheter och det utgör ett bra komplement till K2A:s fokus på hyres- och studentbostäder. De allra flesta kommuner är i behov av LSS-boenden och stora 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 hyresavtal innan byggnation påbörjas.



## Andel av fastighets- och projektportfölj



## K2A:s samhällsfastigheter

Kommun	Förvaltningsobjekt			Pågående projekt	
	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr	Total yta, kvm	Antal bostäder
Enköping	2 001	12	6,3	–	–
Flen	500	6	1,8	–	–
Gävle	448	6	1,6	–	–
Heby	462	6	1,8	–	–
Hässleholm	5 397	44	3,7	–	–
Katrineholm	493	6	2,0	–	–
Kiruna	8 038	–	15,2	–	–
Motala	505	6	1,6	–	–
Nyköping	986	12	3,5	–	–
Oxelösund	900	12	3,6	–	–
Partille	572	6	2,0	–	–
Stockholm	–	–	–	2 130	–
Strängnäs	1 425	18	4,7	–	–
Sundsvall	7 932	–	12,3	–	–
Södertälje	532	6	1,8	–	–
Täby	726	6	2,3	–	–
Uppsala	1 350	16	5,2	–	–
<b>Summa</b>	<b>32 267</b>	<b>162</b>	<b>69,4</b>	<b>2 130</b>	<b>–</b>



Generatorm i Linköping färdigställdes hösten 2023 och består av 90 studentlägenheter och 22 hyreslägenheter. Med en mix av privata bostäder och gemensamma ytor, ett genomgående hållbarhetstänk och hög uthyrningsgrad tog Generatorm hem vinsten av Studentbostadspriset 2023.



# Fastigheternas värdering

## Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut med hjälp av externa fastighetsvärderare. Kvartal ett och tre genomförs översiktliga värderingar av 90 procent av det totala fastighetsvärdet, kvartal två och fyra sker fullständiga värderingar av 100 procent av det totala fastighetsvärdet. Värderingar upprättas i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC).

## Värderingsmetod

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

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättas för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av nuvärdet av fastighetens bedömda 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. Utifrån att det finns ett hyreskontrakt med längre återstående löptid än 15 år förlängs kalkylperioden till motsvarande återstående löptid på hyreskontraktet.

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.

Under de senaste tre åren har antalet transaktioner kraftigt minskat samtidigt som ett flertal transaktioner skett av "stressade" aktörer (dvs. ej marknadsmässiga transaktioner). Värderingar har fortsatt skett med hjälp av ortsprismetod, i de fall jämförbara transaktioner har varit få har andra segment med samma eller liknande aktörer analyserats för att bedöma direktavkastningskrav samt värdenivåer. För att beakta rådande marknadsläge använder K2A:s värderare ett osäkerhetsintervall om +/- 7,5 % (+456/-456 Mkr).

## Känslighetsanalyser värdeförändringar

### Förvaltningsfastigheter

Värdeförändring, %	-3	-1,5	+1,5	+3
Värdeförändring, Mkr	-182	-91	91	182
Belåningsgrad netto, %	59,2	58,4	56,9	56,2

### Förvaltningsobjekt

Mkr		Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra +/- 5%	+/- 5%	+/- 25	+/- 149
Förväntad långsiktig vakans +/- 3%	+/- 3%	-/+ 15	-/+ 89
Förväntade fastighetskostnader +/- 5%	+/- 5%	-/+ 4	-/+ 34
Diskonteringsränta	+ 0,25 %	- 23	- 109
	- 0,25 %	+ 23	+ 113
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+ 0,25 %	- 17	- 134
	- 0,25 %	+ 18	+ 153

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 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 först när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

## Indata för värdering till verkligt värde, procent

### Bostäder

Diskonteringsränta	6,1
Direktavkastningskrav	4,0

### Samhällsfastigheter

Diskonteringsränta	8,0
Direktavkastningskrav	5,9

## Förvaltningsobjekt, väsentlig icke observerbar indata till värdering till verkligt värde

	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 894	3 648
Aktuell hyra, kr/kvm	2 118	2 643
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,8	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,5
Aktuell vakans, % <sup>1</sup>	0,1	2,2
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	2 363	2 767
Diskonteringsränta, %	8,0	6,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	4,0

<sup>1</sup> Aktuell vakans utgör från och med denna rapport den inledande vakansen som utgör indata för värdering till verkligt värde. K2A har tidigare rapporterat den faktiska vakansen i fastigheterna.

# 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 riskbegränsningar	Riskbegränsning	Utfall 2024
Belåningsgrad	Inte långsiktigt överstiga 70 %	58,4 %
Räntetäckningsgrad	Inte långsiktigt understiga 1,5 ggr	1,1 ggr

## Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 december 2024 tillgångar till ett värde om 7 228 Mkr (10 058), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 6 077 Mkr (9 125). Likvida medel uppgick per balansdagen till 133 Mkr (80). Eget kapital uppgick per balansdagen till 2 110 Mkr (2 357) och inkluderar under 2021 emitterade hybridobligationer om 450 Mkr.

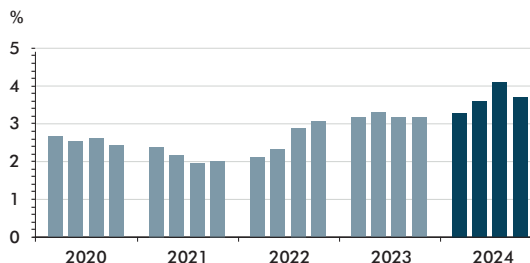
## Räntebärande skulder

K2A hade den 31 december 2024 räntebärande skulder om 4 224 Mkr (6 708), vilket innebär att de räntebärande skulderna har minskat med 2 484 Mkr under året. Periodiserade transaktionskostnader om 13,0 Mkr (7,4) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

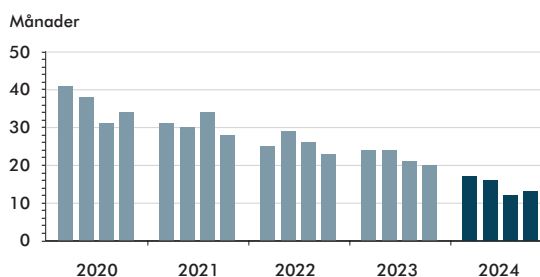
Belåningsgraden netto för koncernen uppgick till 57,7 procent (66,4). Den genomsnittliga räntenivån har under året stigit till 3,7 procent (3,2). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 13 månader (20) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 19 månader (19). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid årets utgång till 53 Mkr (80).

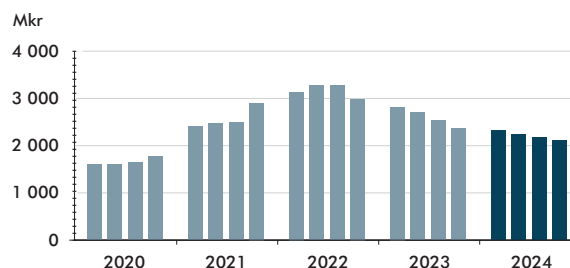
## Genomsnittlig ränta



## Räntebindningstid



## Eget kapital



## Lån

### Ränte- och kapitalbindning 31 december 2024

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, Mkr	Ränta, %	Avtalsvoly, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
Rörlig ränta*	-614	5,44	-	-	-
2025	2 696	3,93	2 201	2 021	-
2026	1 681	4,13	832	832	-
2026	-	-	654	654	-
2028	475	3,08	551	551	-
<b>Summa / genomsnitt</b>	<b>4 237</b>	<b>3,69</b>	<b>4 237</b>	<b>4 237</b>	<b>-</b>

\* Rörliga räntebärande skulder uttrycks som negativa till följd av att det nominella beloppet på ränteswapavtal översteg de totala rörliga räntebärande skulderna.

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2025	1 900	0,94
2026	1 681	1,33
2028	475	0,21
<b>Summa/snitt</b>	<b>4 056</b>	<b>1,02</b>

## Grön finansiering

### Grön finansiering

K2A är en modern version av den gamla tidens byggmästare som bygger 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. Byggnationen sker med dagens möjligheter och nya hållbarhetsperspektiv. Hållbara digitala och flexibla lösningar är självklara i K2A:s verksamhet då det gynnar bolagets kunder, samhället, miljön och företagets utveckling. Det arbetet gör det möjligt för K2A med grön finansiering av sin verksamhet, till exempel genom gröna obligationer och gröna lån.

### Grönt ramverk för aktier

2020 blev K2A det första bolaget i världen att presentera ett eget grönt ramverk för aktier, i samband med att bolagets aktie klassificerades som grön. Ramverket utvecklades i samarbete med det oberoende forskningsinstitutet CICERO och deras dotterbolag Shades of Green, som sedan dess förvärvat av S&P. Shades of Green är världsledande på utvärdering av gröna obligationer och utvecklade, enligt samma princip, en metodik för att genomföra en kvantitativ och kvalitativ analys av ett bolags hela verksamhet, genom ett bedöma hur stor andel av bolagets intäktsströmmar respektive investeringar som kan klassificeras som gröna. Till skillnad från gröna obligationer där enbart det som finansieras genom obligationen utvärderas ger den utvidgade metodiken investerare en djupare insyn i ett bolags hållbarhetsarbete samt en möjlighet att kunna utvärdera hela bolagets verksamhet.

K2A:s ramverk för gröna aktier revideras vart tredje år och det åligger K2A att årligen rapportera enligt det gröna ramverket. Utfallet 2024 framgår på nästföljande två sidor.

### Grönt ramverk för finansiering

K2A har emitterat icke säkerställda obligationer och hybridobligationer. Obligationerna möjliggör finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter samt investeringar i energieffektiviseringar i befintliga fastigheter. I samband med den första emissionen 2020 upprättades ett finansiellt ramverk för grön finansiering där CICERO tagit fram en second opinion. Inrättandet av det gröna ramverket är en naturlig del av K2A:s profil som ett hållbart företag och gör det möjligt för K2A att ytterligare fokusera på att uppnå en positiv miljöpåverkan i sin verksamhet. I januari 2023 uppdaterade K2A sitt gröna ramverk för finansiering och skärpte i samband med det ramverkets hållbarhetskrav.

Den 3 oktober 2024 emitterade K2A seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 500 Mkr. Obligationerna har en löptid om fyra år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 500 baspunkter och slutgiltigt förfall den 3 oktober 2028.

I tabellen på nästa sida finns en sammanställning av K2A:s gröna obligationer samt hybridobligationer. Samtliga obligationer samt hybridobligationer är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

Det åligger K2A att årligen rapportera enligt det gröna ramverket. Utfallet per 31 december 2024 framgår av efterföljande sidor.

## K2A:s gröna obligationer och hybridobligationer

Seniöra icke säkerställa, gröna obligationer	Emissionsdatum	Förfalldatum	Tid till förfall, år	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Räntemarginal, procent	Aktuell ränta, procent	ISIN	Grön
MTN 102	2021-10-01	2026-07-01	1,5	200	Stibor 3M	3,00	6,16	SE0013104791	Ja
24/28 FRN C	2024-10-03	2028-10-03	3,8	500	Stibor 3M	5,00	8,09	SE0022760930	Ja
<b>Totalt emitterat belopp</b>				<b>700</b>					
	Emissionsdatum	Första lösen		Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Räntemarginal, procent	Aktuell ränta, procent	ISIN	Grön
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21		450	Stibor 3M	5,95	8,94	SE0015407507	Ja
<b>Totalt emitterat belopp</b>				<b>450</b>					

## Uppföljning av gröna ramverk

### Grönt ramverk för finansiering

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad				Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Kommande	Totalt		
Svanen	9	–	–	9	1	10
Miljöbyggnad nybyggnad				0		
– Silver	1	–	–	1	–	1
Miljöbyggnad iDrift				0		
– Silver	5	15	–	20	–	20
– Brons	7	–	–	7	–	7
Passivhus/annan	2	–	–	2	–	2
Ej certifierade				2	–	2
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>15</b>	<b>–</b>	<b>41</b>	<b>1</b>	<b>42</b>

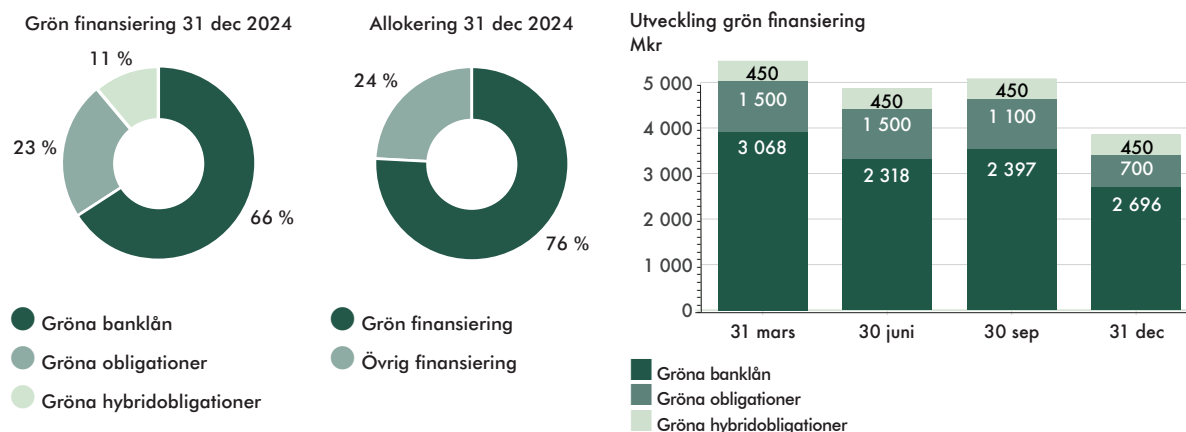
### Exempel på gröna fastigheter

#### Planeten i Västerås

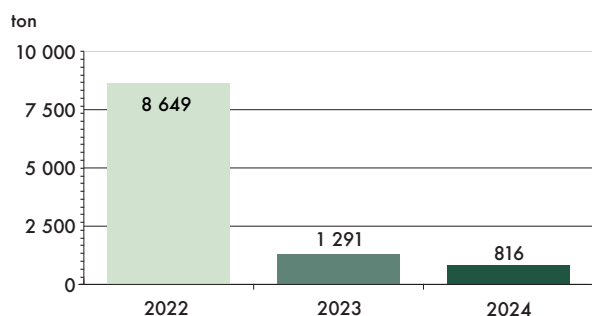
- 62 nyproducerade och Svanenmärkta hyresbostäder i Västerås.
- Närhet till stadsliv och naturen, med promenadstråk direkt från tomtrånsen. Boende på Planeten har även möjlighet att nyttja vår elbilspool BoBil.



## Grönt ramverk för finansiering, fortsättning



## CO<sub>2</sub>e-utsläpp, ton (scope 1-3)



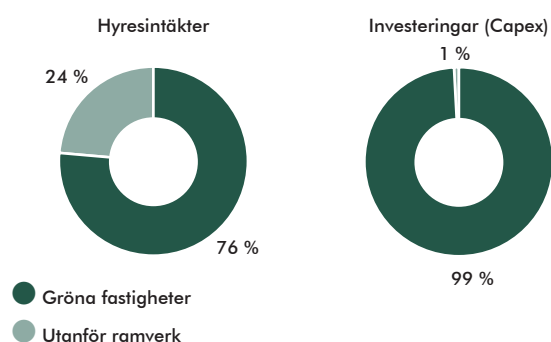
## CO<sub>2</sub>e-utsläpp och energianvändning

År	Totala CO <sub>2</sub> e-utsläpp		Energianvändning <sup>1</sup>
	ton	kg/kvm <sup>2</sup>	kWh/kvm
2020	13 142	79,4	109,6
2021	26 105	116,9	105,0
2022	8 649	32,2	99,3
2023	1 291	4,1	87,8
2024	816	3,0	80,5

1) Beräkningen för energiintensitet har justerats. 2020-2022 respektive 2023-2024 är jämförbara.

## Grönt ramverk för aktier, 2024

Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



Utöver kraven på att minst 50 procent av såväl intäkter som investeringar ska klassas som gröna, ställer ramverket för gröna aktier krav på att max fem procent av bolagets intäkter får härröra från fossilbränslevarksamhet. Noll procent av K2A:s intäkter 2024 härrörde från fossilbränslevarksamhet.

För att K2A ska uppfylla kriterierna inom det gröna ramverket ska en bedömning göras av en extern granskare, som bekräftar att ramverkets tröskelvärden uppfyllts. Den externa utvärderingen av K2A:s prestation i förhållande till det gröna ramverket 2024 publiceras efter färdigställande på <https://investerare.k2a.se/sv/grona-aktier>.

# 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.

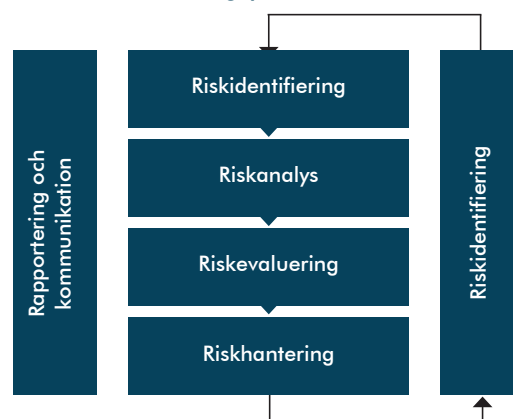
Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Styrelsen i K2A har fastställt en riskhanteringspolicy för verksamhetsövergripande riskhantering i K2A, som syftar till att ge styrelsen och företagsledningen ökad insikt i de risker koncernen är exponerad för. Syftet med riskhanteringspolicyen är att tydliggöra processen för riskhantering, inklusive 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 görs gällande sannolikheten att risken realiserar

inom en definierad tidsperiod samt vilken konsekvens den har på fastställda mål alternativt konsekvensen ur tids-, kostnads- eller kvalitetsaspekter i projekt. Bedömningen ger insikt i vilka konsekvenser en realiserad risk skulle ha på verksamheten. Baserat på vilka kontroller eller andra åtgärder som finns på plats samt vilken risknivå organisationen ämnar uppnå fattas därefter beslut om eventuella ytterligare åtgärder.

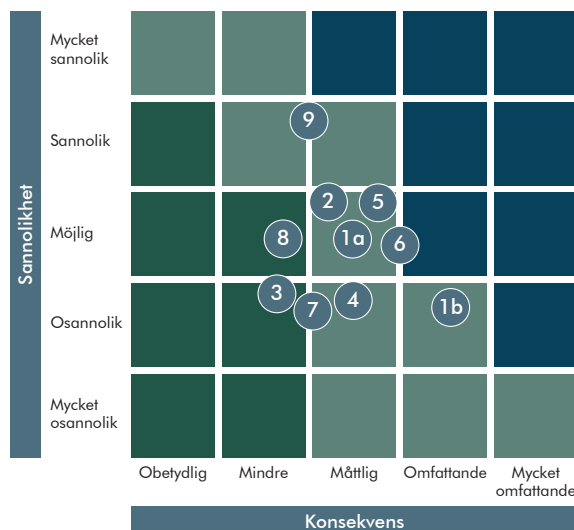
## K2A:s riskhanteringsprocess



## Väsentliga riskområden

Risk	Riskenivå*
1a Ny finansiering och refinansiering (bank)	Medel
1b Ny finansiering och refinansiering (obligation)	Hög
2 Värdeförändringar av fastigheter	Medel
3 Tillgång till mark/projekt	Låg
4 Riskhantering i projekt (tid, kostnad, kvalitet)	Medel
5 Likviditet, svårighet att möta finansiella åtaganden	Medel
6 Signifikanta ränteförändringar	Medel
7 Nyckelpersoner	Låg
8 Ineffektiv förvaltning och lägre lönsamhet	Låg
9 Klimatförändringar	Medel

\* Residualriskenivå, det vill säga 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 otillräckliga interna processer, effektivitet eller externa händelser.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering															
<b>Hyresintäkter och vakanser</b>	K2A:s hyresintäkter påverkas av en mängd olika faktorer såsom utveckling i ekonomin på de delmarknader där K2A verkar, utbud av hyres- och studentbostäder, befolkningstillväxt, sysselsättning samt hur väl K2A lyckas utveckla fastighetsbeståndet. Det kan påverka vakansgrad och hyresnivåer i de fastigheter K2A äger.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ God marknadskännetdom.</li> <li>■ Nära och proaktiv dialog med kunder för att förstå deras behov idag och i framtiden.</li> <li>■ Utvecklar attraktiva, hållbara bostäder i bra lägen på marknader med god efterfrågan.</li> <li>■ Strukturerad, digitaliserad process avseende marknadsföring och uthyrning.</li> <li>■ Kontinuerlig mätning av kundernas nöjdhet följs upp med relevanta åtgärder.</li> </ul>															
<b>Ökade fastighetskostnader</b>	Risken kopplad till fastighetskostnader ligger framför allt i ökningarna som K2A inte kan kompensera för genom hyreshöjningar, index eller vidarefakturerings. Under de senaste åren har förutsättningarna i omvärlden förändrats – hög inflation och volatila energipriser leder till att K2A behöver säkerställa hantering av detta.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fokus på hyresförhandlingar i syfte att öka marginaler.</li> <li>■ Energieffektiva miljöcertifierade fastigheter.</li> <li>■ Strukturerat och fokuserat arbete för att effektivisera och minska energianvändning.</li> <li>■ Installation av solceller där det är möjligt.</li> <li>■ Implementering av individuell mätning av el- och vattenförbrukning vilket möjliggör att kunderna bär faktiska kostnader för användningen.</li> <li>■ Underhållsplaner för samtliga fastigheter.</li> </ul>															
<b>Projektstyrning</b>	Det finns en risk att kostnader för genomförande av projekt blir högre än förväntat på grund av felkalkyler, bristande styrning i upphandling och ineffektivt projektgenomförande vilket kan medföra att avkastningen därmed blir lägre.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hög kompetens i projektorganisationen.</li> <li>■ Avtalsmässig reglering med samarbetspartners.</li> <li>■ Tydlig och proaktiv process vid upphandling av entreprenader.</li> </ul>															
<b>Känslighetsanalys</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kassaflöde</th> <th>Förändring</th> <th>Effekt på kassaflödet, Mkr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hyresvärde (per bokslutsdagen)</td> <td>+/- 5%</td> <td>+/- 14</td> </tr> <tr> <td>Uthyrningsgrad</td> <td>+/- 1 procentenhet</td> <td>+/- 3</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader kommande 12 månader</td> <td>+/- 10%</td> <td>-/+ 7</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnader inklusive effekt av derivat</td> <td>+/- 1 procentenhet</td> <td>+/- 2</td> </tr> </tbody> </table>	Kassaflöde	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr	Hyresvärde (per bokslutsdagen)	+/- 5%	+/- 14	Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 3	Fastighetskostnader kommande 12 månader	+/- 10%	-/+ 7	Räntekostnader inklusive effekt av derivat	+/- 1 procentenhet	+/- 2	
Kassaflöde	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr															
Hyresvärde (per bokslutsdagen)	+/- 5%	+/- 14															
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 3															
Fastighetskostnader kommande 12 månader	+/- 10%	-/+ 7															
Räntekostnader inklusive effekt av derivat	+/- 1 procentenhet	+/- 2															

## 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, refinansieringsrisk och likviditetsrisk.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
<b>Refinansierings- och likviditetsrisk</b>	<p>Refinansieringsrisk avser risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid låneförfall, eller att refinansieringen endast kan förnyas till en betydligt högre kostnad eller sämre villkor.</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"><li>■ Använder flera olika finansieringsformer och källor.</li><li>■ Finanspolicy fastställd av styrelsen begränsar risktagande.</li><li>■ Likviditetsreserv för att säkerställa att K2A kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser.</li><li>■ Med hög andel miljöklassade fastigheter och projekt har K2A goda förutsättningar att få så kallad grön finansiering till attraktiva villkor samtidigt som långgivare prioriterar K2A framför andra aktörer som inte har samma miljöprofil.</li></ul>
<b>Ränterisk</b>	<p>Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i K2A:s resultaträkning. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av kreditinstituten marginaler samt K2A:s strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att K2A:s ränteutgifter ökar och att räntetäckningsgraden sjunker om marknadsräntorna stiger eller att K2A binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Av styrelsen fastställd finanspolicy reglerar riskmandat.</li><li>■ K2A använder räntederivat och fasträntelån för att uppnå önskad räntebindningsstruktur och räntetäckningsgrad.</li></ul>
<b>Finansiell rapportering</b>	<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"><li>■ Styrande dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter.</li><li>■ God intern kontroll med såväl förebyggande åtgärder som uppföljningskontroller.</li><li>■ Ett av styrelsen utsett revisionsutskott granskar koncernens finansiella rapportering och interna kontroll.</li><li>■ Hög kompetens på ekonomifunktionen.</li><li>■ Löpande bevakning och analys av förändringar i regelverk.</li><li>■ Extern revision.</li><li>■ Aktivt arbete för att säkerställa regelefterlevnad.</li></ul>
<b>Regel- efterlevnad</b>	<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 förtroendet för K2A.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Utvecklingen av lagar, regler och förordningar inom områden som kan påverka K2A följs löpande.</li><li>■ God intern kontroll med uppföljning i flera led.</li><li>■ Eventuella effekter av ändrade regelverk analyseras och förbereds.</li><li>■ Funktion för visselblåsning.</li></ul>

### 3. Strategiska risker

Strategiska risker är långsiktiga och övergripande. Det är viktigt att affärsmodellen och sammansättningen av fastighetsportföljen är rätt anpassad, fastighetsförvärv passar in samt att investeringar inom rätt områden och i rätt tid görs.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
<b>Politiska beslut och regeländringar</b>	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 med mera.	<ul style="list-style-type: none"><li>■ K2A följer aktivt utvecklingen av lagar, regler och praxis inom de områden som berör K2A.</li><li>■ Analys av eventuella effekter och om möjligt proaktivt agerande.</li><li>■ Dialog med styrelse om påverkan och tänkta åtgärder.</li></ul>
<b>Värdeförändringar på fastigheter</b>	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"><li>■ Omvärldsbevakning och nära dialog med hyresgäster.</li><li>■ Tydlig strategi för varje enskild fastighet.</li><li>■ Innehav fokuserat på eftertraktade lägen.</li><li>■ Ligga i framkant avseende hållbarhet och teknikutveckling.</li><li>■ Kvartalsvis värdering av fastighetsportföljen.</li></ul>
<b>Projektverksamhet samt tillgång till mark/projekt</b>	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"><li>■ K2A arbetar aktivt för att behålla en långsiktig tillväxt och söker ständigt nya affärsmöjligheter och projekt genom löpande dialog med kommuner och andra marknadsaktörer.</li><li>■ Kontinuerlig analys av marknadsläget.</li><li>■ Tydlig investeringsstrategi som utvärderas löpande.</li><li>■ Tydlig beslutsprocess vad gäller risker och möjligheter i varje projektmöjlighet.</li></ul>
<b>Beroende av enskilda nyckelpersoner</b>	Beroende av enskilda personer på nyckelbefattningar kan medföra risker för att det dagliga arbetet inte kan genomföras med tillräcklig effektivitet och kvalitet.	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Hållbart företag i alla dimensioner.</li><li>■ För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarundersökningar och medarbetarsamtal med samtliga medarbetare där individuella önskemål och behov av kompetensutveckling kartläggs.</li><li>■ Plan för kompetensförsörjning.</li><li>■ Dokumenterade process- och arbetsbeskrivningar för att minska personberoende.</li></ul>

### 3. Hållbarhetsrisker

Hållbarhetsrisker relaterar till hela verksamhetens värdekedja och relaterar till bolagets risk att bedriva aktiviteter på både kort och lång sikt som inte är hållbara ur ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv. Exempelvis risk att inte ta hänsyn till klimatförändringar vid planering och anpassning av kommande och befintlig byggnation eller säkerställa uppföljning av leverantörers uppfyllnad av uppförandekod.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
<b>Korruption och brott mot mänskliga rättigheter</b>	För K2A är det viktigt att bygga tillit och förtroende i branschen samt att bedriva affärsverksamheten på ett transparent och etiskt korrekt sätt. Inom all affärsverksamhet kan det förekomma risker kopplade till korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas såväl inom K2A som hos bolagets partners och leverantörer. K2A ställer därför samma krav på leverantörer som K2A ställer internt inom bolaget. För K2A kan en incident ha en negativ påverkan på människor och miljö samt skada bolagets anseende och verksamhet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Utbildning i K2A:s uppförandekod, som innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affäretik och respekt för mänskliga rättigheter.</li> <li>■ K2A:s jämlikhetspolicy innehåller riktlinjer för nolltolerans mot diskriminering eller kränkande särbehandling.</li> <li>■ Kravställning och årlig leverantörsuppföljning för att säkerställa att K2A:s leverantörskod följs.</li> <li>■ Revision av leverantörsavtal på årsbasis och i samband med nytecknande eller förnyelse av kontrakt.</li> <li>■ Policy och rutin för visselblåsning som kan användas vid misstanke om oegentligheter eller brott mot uppförandekoden.</li> </ul>
<b>Klimatförändringar, fysiska risker</b>	Klimatförändringarna är en global hållbarhetsrisk som medför konsekvenser för ekonomiska, ekologiska och sociala system. Akuta fysiska risker i form av översvämningar eller extremväder som exempelvis skyfall, snöfall, värmeböljor, stormar eller brand kan öka K2A:s kostnader för skador och kräva investeringar för att motverka påverkan. Långsiktiga fysiska risker som kallare väder kan leda till behov av ökad el- och värmeanvändning. Varmare temperaturer kan medföra ökad risk för skadedjur och påverka kostnaden för K2A:s mest centrala råvara, trä. Ändrade nederbördsmonster 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"> <li>■ Hela K2A:s bestånd av hyres- och studentbostäder har klimatriskinventerats. Tidigare inventering från 2021 kompletterades under 2023 med hänsyn till fler klimatrisker (jordskred och erosion) samt komplett inventering för tillkomna fastigheter. Klimatriskinventeringar av befintligt bestånd kompletteras allt eftersom fastigheter tillkommer.</li> <li>■ Framtagna åtgärdsplaner har integrerats i förvaltningens handlings- och underhållsplaner.</li> <li>■ Förvärv och markanvisningar bedöms utifrån ett klimatriskperspektiv.</li> <li>■ Miljöcertifiering av all nyproduktion enligt Svanen eller motsvarande.</li> <li>■ Genomförande av klimatscenarioanalys och integrering av resultat i verksamhetens handlingsplaner.</li> <li>■ Dagvattenhantering i all nyproduktion.</li> <li>■ Nybyggnader har låg energianvändning. Löpande energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd.</li> </ul>
<b>Klimatförändringar, omställning</b>	K2A har sedan bolaget grundades 2013 haft hållbarhet som en central del i framtidssäkrandet av verksamheten. Tack vare detta är bolaget idag 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 både tidsmässiga och ekonomiska investeringar, ökad beskattning och/eller behov av att förändra K2A:s verksamhetsprocesser och rutiner. Större medvetenhet om klimatfrågan hos olika intressentgrupper kan öka efterfrågan på miljöcertifieringar. Till följd av klimatförändringar och generellt ökad efterfrågan på el kan elpriset komma att öka, vilket skulle innebära ökade driftskostnader för K2A:s fastighetsbestånd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bevakning av ändringar i lagkrav, riktlinjer och policyer.</li> <li>■ Utvärdering av produktionsmetoder för ökad cirkularitet och resurseffektivitet.</li> <li>■ Miljöcertifiering av nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd.</li> <li>■ Endast inköp av el från förnybara energikällor till samtliga fastigheter.</li> <li>■ Installation av solceller på nybyggnadsprojekt samt komplettering på befintliga fastigheter.</li> </ul>

### 3. Hållbarhetsrisker fortsättning

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
<b>Biologisk mångfald och ekosystemtjänster</b>	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 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 kunderna kan fysiska och estetiska aspekter inverka på trivsel och medföra lägre kundnöjdhet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Markanvisningar bedöms utifrån ett miljöperspektiv.</li> <li>■ Baserat på artinventeringar från kommun/länsstyrelse anpassas grön- och blåstrukturer på fastigheten.</li> <li>■ För nyproduktion, främjande av spridningskorridorer på fastigheten, bland annat genom gröna tak och/eller gröna innergårdar med växter som stöttar eller förstärker lokala biotoper och/eller ekosystemtjänster.</li> <li>■ Policy för biologisk mångfald inbegriper löpande förvaltning för att säkerställa medvetenheten om biologisk mångfald och risker kopplade till den. I takt med ökad nivå av redovisning enligt ESRS kommer policyn att utvecklas och ge ytterligare konkret vägledning för verksamheten i ämnet.</li> <li>■ Miljöcertifiering av nyproduktion och förvärvade fastigheter.</li> <li>■ Kunddialoger förs för att identifiera och lyfta relevanta hållbarhetsaspekter, inklusive grönytor och utemiljöer.</li> </ul>
<b>Miljöpåverkan</b>	Baserat på 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 ombyggnation, 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 förändrad markanvändning på lokal nivå, till exempel om bostäder byggs på tidigare åkermark. Verksamheten i fastigheterna samt de boende bidrar till ett nyttjande av färskvattenresurser vilket kan ha negativ påverkan i områden där grundvattennivåerna är låga. Generering av avfall sker både under byggnation och i byggnadens driftsskede. Det kan innebära en negativ miljöpåverkan om stora mängder avfall går osorterat till deponi eller går till energiåtervinning istället för återanvändning eller materialåtervinning.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Miljöcertifiering av nyproduktion och förvärvade befintliga byggnader, inklusive Svanencertifiering av nyproduktion för minskad användning av miljö- och hälsoskadliga kemikalier.</li> <li>■ Miljöinventering i befintliga byggnader genomförd.</li> <li>■ Markanvisningar bedöms utifrån ett miljöperspektiv.</li> <li>■ Rutiner på byggplats i händelse av miljöolycka.</li> <li>■ Rutiner för sortering av byggavfall.</li> <li>■ Generösa avfallsutrymmen i lägenheter och i fastigheten för bolagets kunder.</li> <li>■ Snålspolande toaletter och kranar i nyproduktion och ombyggnation.</li> <li>■ Kunddialoger förs för att identifiera och lyfta relevanta hållbarhetsaspekter som avfallssortering och återbruk.</li> </ul>
<b>Arbetsmiljö</b>	För K2A är det viktigt med anställda som känner sig trygga och mår bra på arbetsplatsen. Brister i K2A:s arbete kring arbetsmiljö, säkerhet och hälsa samt anställnings- och arbetsvillkor kan medföra negativa konsekvenser på såväl individ- som företagsnivå. Brister eller incidenter kan påverka anställda negativt och dessutom skada K2A:s varumärke samt leda till att bolaget ses som en mindre attraktiv arbetsgivare.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Arbetsmiljöarbetet beskrivs i en arbetsmiljöhandbok och följs upp årligen.</li> <li>■ Tydliga säkerhetsföreskrifter och arbetsmiljöutbildningar för personal i produktion genomförs löpande.</li> <li>■ Hälsöfrämjande åtgärder som friskvårdsbidrag och sjukvårdsförsäkring.</li> <li>■ Årliga medarbetarsamtal och medarbetarenkät där den psykosociala och fysiska arbetsmiljön utvärderas. Resultatet går in i handlingsplan för kommande år.</li> </ul>

# TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar

Redan från starten år 2013 har K2A:s ambition varit att kontinuerligt skapa nya och innovativa hållbarhetslösningar som tar hänsyn till bolagets klimatavtryck. Genom omfattande klimat-satsningar och ambitiösa mål för framtiden strävar bolaget efter att minska sin klimatpåverkan och stärka sin position som en ledande aktör inom hållbart byggande. Bolaget har upprättat en färdplan för att nå målet om klimatpositivitet 2027 samtidigt som bolagets arbete med klimatanpassning fördjupas. K2A tar ansvar och vill bidra till en förändring inom branschen genom att transparent visa verksamhetens påverkan på klimatet. För fjärde året redovisas därför bolagets klimatrelaterade risker och möjligheter enligt TCFD, Task Force on Climate related Financial Disclosures.

TCFD:s riktlinjer utgår från de fyra områdena styrning, strategi, riskhantering samt mål och mätvärden. Se sida 72 för en sammanfattande tabell med hänvisning till bolagets klimatrelaterade rapportering. Tabellen motsvarar figure 4 i "Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures".

## Scenarioanalys

Genom att analysera olika framtida klimatscenarier är det möjligt att skapa en bättre bild av hur utvecklingen kan påverka K2A:s verksamhet i framtiden. Viktiga områden att analysera är hur politik, ekonomi och teknik kan förändras för att uppnå en mer klimatanpassad värld men även hur ett förändrat klimat kan påverka bolagets fastigheter fysiskt genom exempelvis höjda vattennivåer.

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 byggsplats, 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.

## 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 – Världen fortsätter som vanligt

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

Källa: [www.klimatanpassning.se/klimatanpassa/underlag-for-klimatanpassning/klimatscenarier-1.87742](http://www.klimatanpassning.se/klimatanpassa/underlag-for-klimatanpassning/klimatscenarier-1.87742)

## Fysiska risker

### Kortsiktiga

- Bränder
- Extremväder (snöfall, regn, stormar)
- Översvämnningar
- Värmeböljor

### Långsiktiga

- Temperaturförändringar
- Ändrade nederbördsmonster
- Vindförhållanden
- Havsnivåhöjning

## 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

1) <https://assets.bbhub.io/company/sites/60/2021/10/FINAL-2017-TCFD-Report.pdf>

## Klimatrelaterade risker och möjligheter i K2A:s värdekedja

K2A utgår från en klimatfokuserad scenarioanalys i syfte att identifiera och värdera risker, möjligheter och åtgärder och därmed kunna skapa en så god beredskap som möjligt för framtida klimatscenarier.

Analysen visar att K2A redan idag har god beredskap för omställningsrisker. De akuta och långsiktiga fysiska riskerna är inventerade i samband med genomförda klimatriskinventeringar och uppstår behov kommer riskhanteringsåtgärder att genomföras.

	Kundanlys	Mark- anskaffning	Bostads- produktion	Byggnation	Uthyrning och förvaltning
Riser	<b>RCP 2.6</b>				
	Kunder söker sig till lägenheter med låg hyra utan hållbarhetsprofil.	Höga krav på klimatanpassat byggande vid markanvisning kan bli fördröjande.	Lagkrav och branschstandarder för klimatneutralt 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 klimatanpassning 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.	Återvunna 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.
Riser	<b>RCP 8.5</b>				
	Kunder söker sig till billiga bostäder utan hållbarhetsprofil.	Högre konkurrens om bygggrätter med låg riskexponering.	Elbrist medför påverkan på driftssäkerhet i fabriker. Negativ påverkan på projekttidplaner och kostnad för projektet.  Råvarutillgång för trä ändras på grund av ökad: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ benägenhet för skadedjursangrepp</li> <li>■ risk för skogsbrand</li> <li>■ konkurrens om trä som råvara, även från andra branscher</li> </ul>	Elbrist medför påverkan på driftssäkerhet i produktion. Negativ påverkan på projekttidplaner.  Extrema snö- eller skyfall kan orsaka driftsstopp och/eller fukskador, vilket medför längre produktionstid och ökade materialkostnader.	Elbrist kan påverka driftssäkerheten i förvaltning.  Extremväder och ändrade nederbörds- mönster medför skador på klimatskal samt sättningar i mark.  Extremväder påverkar inomhuskomfort i ej klimatanpassade bostäder, med minskad kundnöjdhet, och/eller utflytt som följd. K2A:s rykte påverkas.
Möjligheter	Ökad efterfrågan på klimatanpassade bostäder.	K2A:s hållbarhetsprofil är attraktiv hos kommuner och markägare.	Ökad mängd egenproducerad sol i fabriker ger ökad driftssäkerhet.  Återvunnen råvara från tidigare volymentelement eller andra byggprojekt minskar kostnaderna för material.  Låg energianvändning och miljöcertifierade byggnader bidrar till ränterabatter för byggkreditiv.	Korta och fossilfria transporter mellan fabrik och produktionsplats ger lägre klimatpåverkan.	Ökad mängd egenproducerad sol och energi från förnybara energikällor ger lägre klimatpåverkan.  Lokal dagvattenhantering minskar risk för fysiska skador på byggnader och mark.  Installation av energibesparande åtgärder ökar lönsamheten. Klimatriskinventerade fastigheter med genomförda åtgärder ökar attraktiviteten.  Låg energianvändning bidrar till lägre effektuttag på elnätet samt möjliggör ränterabatt på lån.

## Finansiell påverkan

K2A har en affärsmodell och värdekedja där låg klimatpåverkan och klimatanpassning är i fokus. I samband med övergången till en koldioxidneutral ekonomi behöver K2A göra ytterligare anpassningar av sin affärsmodell för att vara i linje med Parisavtalets utsläppsmål samt målet om att vara klimatpositivt senast år 2027. 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 två grader celsius. K2A har därmed gjort en analys av de kostnader som en hantering och anpassning till framtida klimatrisker kommer innebära för bolaget.

På kort sikt innebär detta att samtliga nybyggnadsprojekt krävs på mer energieffektiva installationer och klimatskal, mer hållbara materialval och fossilfria transporter. Befintliga byggnader står inför ett flertal investeringar relaterat till energieffektiviseringsåtgärder, uppkoppling mot smarta styrsystem och egenproducerad energi. På medellång och lång sikt förväntas lagkrav bidra till ytterligare anpassningar av befintligt fastighetsbestånd kopplat till energiförsörjning, ny teknik och krav på klimatutsläppsnivåer.

### Kort sikt (inom 5 år)

- Utvecklingskostnader för anpassning av produkt
- Miljöcertifiering av byggnader
- Kostnader för investeringar i egenproducerad förnybar energi
- Investeringar i ny energieffektiviseringsteknik
- Kostnader för klimatanpassning av befintliga fastigheter – både teknisk och fysisk prestanda
- Lägre drifts- och underhållskostnader tack vare energieffektivisering och klimatanpassning
- Bättre lånevillkor för klimatanpassade byggnader med låga utsläpp av växthusgaser

### Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik

K2A prioriterar investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik för de byggnader som har lägst energiklass. Inom de närmaste fem åren uppskattas egenproducerad förnybar energi ha implementerats i hälften av byggnaderna i förvaltning. I slutet av 2024 hade 37 procent av K2A:s flerbostadshus solceller. 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.

Investering	Uppskattad kostnad, Mkr	Uppskattade årliga energibesparingar, Mkr
Förnybar energi	9,1	0,6
Energieffektivisering	13,0	0,7

### Klimatanpassning av befintligt bestånd

K2A slutförde 2023 en omfattande klimatriskinventering med hjälp av Sweco. En överlagringsanalys har genomförts för att redovisa vilka byggnader som är utsatta för klimatrelaterade risker. Objekten överlagras med karterade riskområden för

## 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 drifts- och underhållskostnader på grund av högre energipriser och ökad skadefrekvens
- Dyrare produktions- och byggnationskostnader

respektive klimatrisk för att identifiera objekt inom och utanför ett riskområde. Nästa steg är att göra en djupare analys för fastigheter med ökad risk för att slutligen ta fram eventuell åtgärdsplan. Baserat på resultatet från klimatriskinventeringen bedöms följande andel byggnader ha ökad risk utifrån exponeringen för olika klimatrelaterade händelser. Flertalet av de möjliga åtgärderna är värdehöjande i det fall de genomförs.

Händelse	Antal byggnader (av totalt 121 st)	Andel byggnader, %
Översvämning av skyfall	42	35
Skogsbrand	56	46
Skred	13	11
Värme	10	8
Översvämning från sjöar och vattendrag	4	3
Översvämning från hav vid högvatten	–	–
Erosion	–	–

Möjliga åtgärder	Uppskattad investering, Mkr
Avledning, skydd och omhändertagande av vatten	20
Solskydd och skuggande växter	10
Anlägga gräsytor/brandkorridorer	15
Markförstärkande åtgärder för skredsäkring	3

### Medellång sikt (5 till 30 år)

- Kostnader för investeringar i kolsänkor
- Utvecklingskostnader för anpassning av produkt
- Miljöcertifiering av byggnader
- Investeringar i ny energieffektiviseringsteknik
- Kostnader för investeringar i egenproducerad förnybar energi
- Kostnader för klimatanpassning av befintliga fastigheter
- Lägre drifts- och underhållskostnader tack vare energieffektivisering och klimatanpassning
- Bättre lånevillkor för byggnader med låga utsläpp

### Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsåtgärder avser de fastigheter där insatser återstår efter 5 år.

Investering	Uppskattad investering, Mkr	Uppskattade energibesparingar per år, Mkr
Förnybar energi	120,0	11,9
Energieffektivisering	65,2	3,6

### 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 krävs. Finansiell påverkan är därmed ej möjlig att bedöma.

### Investeringar i kolsänkor och kolbindande åtgärder

Fortsatt investering i kolbindning och kolsänkor uppskattas till 1,5 Mkr på medellång sikt.

### Lång sikt (30 till 80 år)

- Kostnader för investeringar i kolsänkor
- Kostnader för investeringar i egenproducerad förnybar energi
- Utvecklingskostnader för anpassning av produkt
- Lägre drifts- och underhållskostnader tack vare energieffektivisering och klimatanpassning
- Bättre lånevillkor för byggnader med låga utsläpp

På lång sikt fortsätter K2A med investeringar och produktutveckling för hantering av framtida klimatscenarier, framför allt investeringar i klimatanpassningsåtgärder och fastighetsnära förnybar energiteknik. Beroende på tekniska framsteg och leverantörers klimatutsläpp som bolaget ej har rådighet över, som exempelvis fjärrvärme, kan det bli aktuellt med investeringar i kolsänkor och/eller kolbindande åtgärder. En bedömning av finansiell påverkan är därmed ej möjlig i nuläget.

### TCFD - sammanfattning och sidhänvisning till upplysningar

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mätetal och mål
A. Styrelsens översyn av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sida 65.	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medel och lång sikt. Se sida 73-74.	A. Organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Se sida 65.	A. Organisationens mätetal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess. Se sida 65.
B. Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sida 65.	B. Påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamheter, strategi och finansiella planering. Se sida 69-70.	B. Organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Se sida 69-70.	B. Scope 1-, Scope 2- och Scope 3-utsläpp av växthusgaser och relaterade risker. Se sida 141.
	C. Organisationsstrategins anpassningsförmåga med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier – inkluderat ett scenario för 2 grader celsius eller lägre. Se sida 69-74.	C. Processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker är integrerade i organisationens övergripande riskhantering. Se sida 65, 69-70.	C. Mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och utveckling mot mål. Se sida 69-70, 87.

# 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. 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 utgick från klassificering av bolagets intäktsströmmar och investeringar enligt CICERO och deras dotterbolag Shades of Green, som sedan dess förvärvats av S&P.

Shades of Green är världsledande på utvärdering av gröna obligationer och utvecklade, enligt samma princip, en metodik för att genomföra en kvantitativ och kvalitativ analys av ett bolags hela verksamhet. Intäktsströmmar och investeringar klassificerades med en nyans av grönt (eller brunt) beroende på hur väl de är i linje med en koldioxidneutral framtid. I sin utvärdering tittade även Shades of Green på bolagets styrning och strategi kopplat till hållbarhet. Till skillnad från gröna obligationer där enbart det som finansieras genom obligationen utvärderas ger den utvidgade metodiken investerare en djupare insyn i ett bolags hållbarhetsarbete samt en möjlighet att kunna utvärdera hela bolagets verksamhet.

K2A:s ramverk för gröna aktier revideras vart tredje år. Senast det skedde var 2023 då K2A vävde in kraven i Nasdaq Green Equity Designation i sitt eget ramverk, samtidigt som bolaget behöll sina kriterier kopplade till materialval och långtgående krav på energieffektivitet och miljöcertifiering.

## Antal utestående aktier

Totalt antal utestående aktier uppgick den 31 december 2024 till 87 670 100 aktier varav 10 604 640 A-aktier, 68 454 500 B-aktier, 6 806 160 D-aktier samt 1 804 800 preferensaktier. Totalt antal röster i bolaget uppgick till 183 111 860.

## Aktiekapitalet

K2A:s aktiekapital uppgick den 31 december 2024 till 547,9 Mkr fördelat på 87 670 100 aktier med ett kvotvärde om 6,25 kr per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 500 Mkr och högst 2 miljarder kr fördelat på lägst 80 miljoner aktier och högst 320 miljoner aktier.

## B-aktiens utveckling

Senast betalt för K2A B vid stängning på årets sista handelsdag den 30 december 2024 var 8,40 kr vilket motsvarar en uppgång om 1 procent under året.

## Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas per stamaktie (0 kr). Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas per preferensaktie (0 kr).

## 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 villkor om att lån kan behöva återbetalas i förtid vid ägarförändringar såsom följd av ett offentligt uppköpserbjudande.

## Största aktieägare 31 december 2024

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Procent av totalt antal aktier	Procent av totalt antal röster
Johan Knaust med bolag	2 841 840	15 453 015	6 806 160	93 085	25 194 100	28,7	27,7
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	9 289 661	–	13 864	11 715 525	13,4	18,3
Johan Thorell med bolag	2 412 000	6 666 496	–	19 499	9 097 995	10,4	16,8
Claes-Henrik Julander med bolag	2 176 800	5 194 622	–	17 659	7 389 081	8,4	14,7
Nordea Försäkring	–	5 294 805	–	9 349	5 304 154	6,1	2,9
SEB Fonder	–	4 618 233	–	–	4 618 233	5,3	2,5
Verdipapirfondet Odin Eiendom	–	3 185 379	–	–	3 185 379	3,6	1,7
Ludwig Holmgren	762 000	1 187 819	–	–	1 949 819	2,2	4,8
Avanza Pension	–	1 447 634	–	195 963	1 643 597	1,9	0,9
Swedbank Försäkring	–	1 578 015	–	47 661	1 625 676	1,9	0,9
Cliens Kapitalförvaltning	–	1 033 261	–	–	1 033 261	1,2	0,6
SEB Försäkring	–	977 000	–	2 725	979 725	1,1	0,5
Diskretionär fond	–	921 593	–	–	921 593	1,1	0,5
Swedbank Fonder	–	900 000	–	–	900 000	1,0	0,5
Nordnet Pension	–	809 350	–	34 428	843 778	1,0	0,5
Handelsbanken Liv	–	800 871	–	2 120	802 991	0,9	0,4
LK Finans	–	636 999	–	–	636 999	0,7	0,3
Mitaka Investment	–	532 500	–	10 000	542 500	0,6	0,3
Ålandsbanken	–	429 631	–	1 912	431 543	0,5	0,2
Christian Lindberg	–	375 000	–	–	375 000	0,4	0,2
Övriga	–	7 122 616	–	1 356 535	8 479 151	9,7	4,6
<b>Totalt</b>	<b>10 604 640</b>	<b>68 454 500</b>	<b>6 806 160</b>	<b>1 804 800</b>	<b>87 670 100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear Sweden

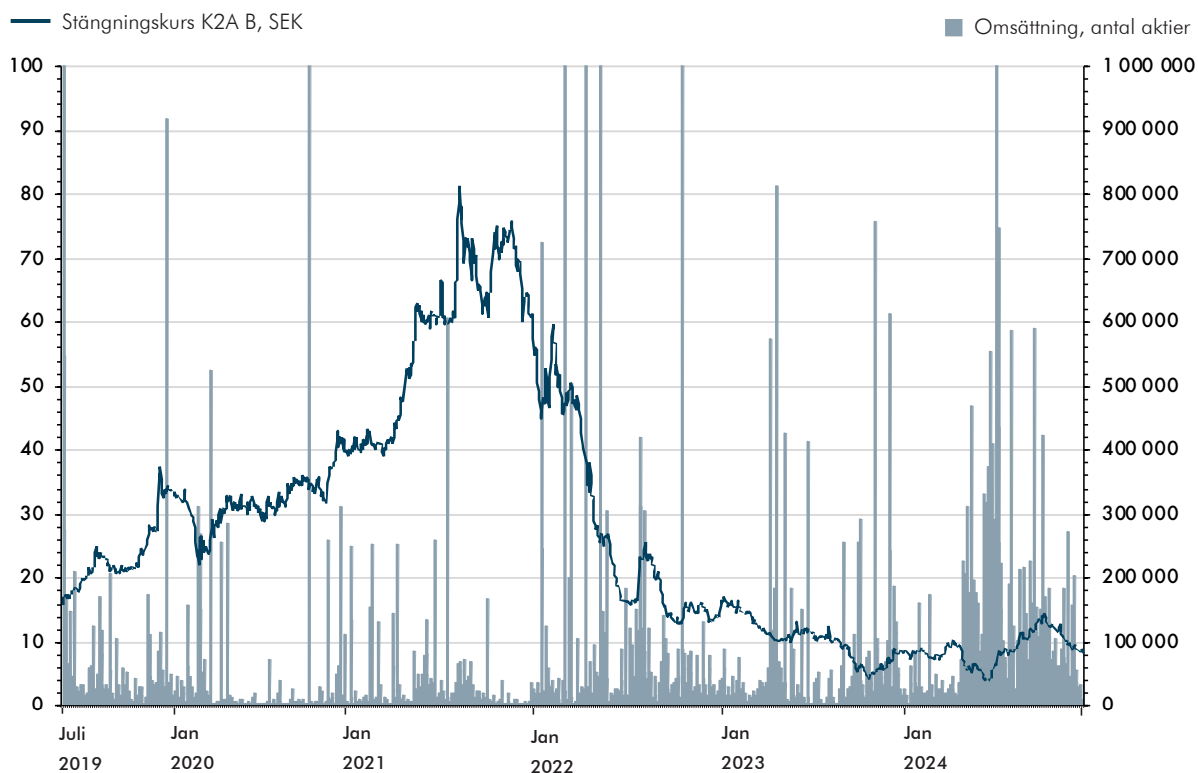
## Handel med aktien

Handeln med K2A B	2024	2023	2022	2021
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	107 009	63 154	63 237	22 905
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,9	0,5	1,8	1,7
Handeln med K2A PREF	2024	2023	2022	2021
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	4 981	1 496	2 184	1 969
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,7	0,3	0,6	0,7

Källa: Nasdaq

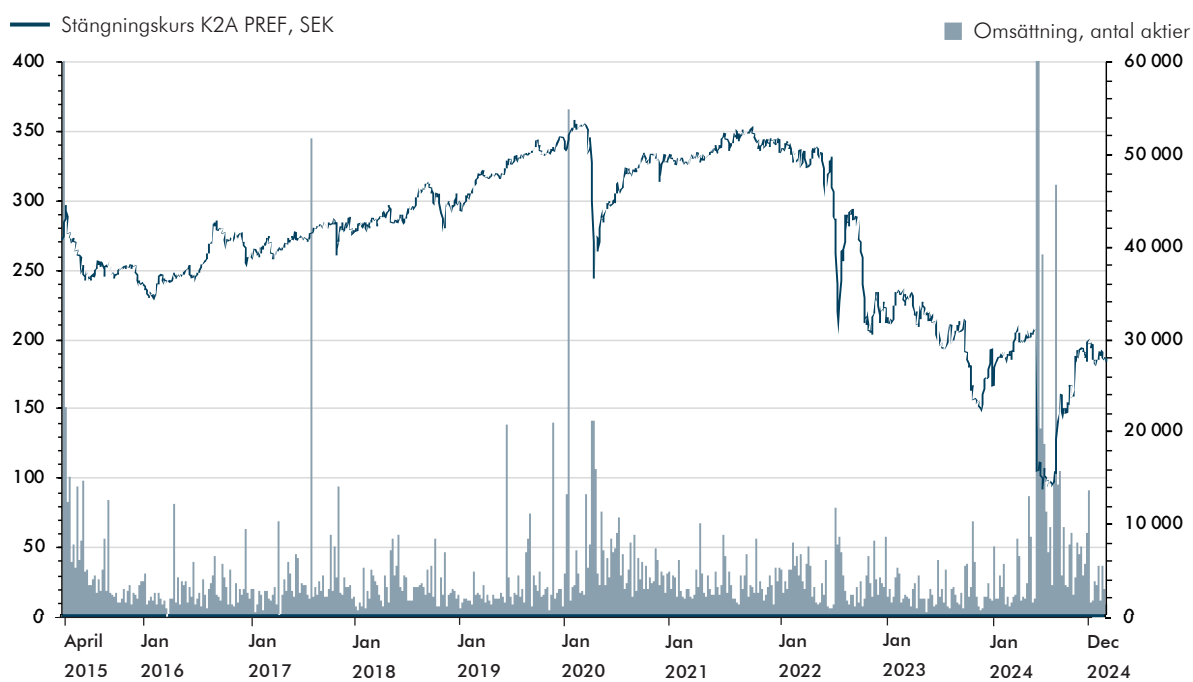
## K2A B

Kursutveckling 20 juni 2019 – 30 december 2024



## K2A PREF

Kursutveckling 2 april 2015 – 30 december 2024



# 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". "Följ eller förklara" 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 med en avvikelse: Styrelsen i bolaget har sedan årsstämman 2024 endast haft en ledamot som är både oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare (Ingrid Lindquist), vilket innebär en avvikelse från Kodens regler 4.5. Anledning till avvikelsen är att Ludwig Holmgren inför årsstämman 2024 meddelade att han inte var tillgänglig för omval i sådan tid att valberedningen inte hade tillräckligt med tid för att hitta en ersättare som uppfyllde Kodens regler för oberoende.

## 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 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 i avsnittet Hållbarhetsrapport i denna årsredovisning. 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 hållbarhetsansvarig, 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, -ordförande 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. Valberedningens ledamöter erhåller inget arvode. 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 sex ordinarie stämموvalda ledamöter. Ledamöterna presenteras mer detaljerat i avsnittet ”Styrelsen”.

### Styrelsens ordförande

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

### Revisionsutskott

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

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

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

### Ersättningsutskott

K2A:s styrelse har inrättat ett ersättningsutskott. Enligt ersättningsutskottets arbetsordning ska ersättningsutskottet bestå av styrelsens ordförande samt ytterligare en styrelseledamot.

Styrelsens ordförande ska vara ordförande i ersättningsutskottet. Enligt arbetsordningen ska ersättningsutskottets främsta uppgifter vara att bereda och övervaka frågor om:

- (i) ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare;
- (ii) följa upp och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för ledande befattningshavare; samt
- (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 två 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 och utformning av förslag till K2A:s hållbarhetsmål samt uppföljning av dessa. Hållbarhetsfrågor har under 2024 hanterats av revisionsutskottet.

### 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.

### Verkställande direktör 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 och 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 vice vd och CFO kvartalsvis tillstålla styrelsen rapporter avseende väsentliga händelser, resultatutfall, kredit- och likviditetsrapport.

## Arbete under året

### Årsstämma 2024

Årsstämman 2024 ägde rum den 5 juni 2024 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, om att ingen utdelning skulle ske till preferensaktieägare.

Årsstämman beslutade vidare om att ingen vinstutdelning skulle ske till stamaktieägare. Vinstmedlen balanserades in i ny räkning.

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

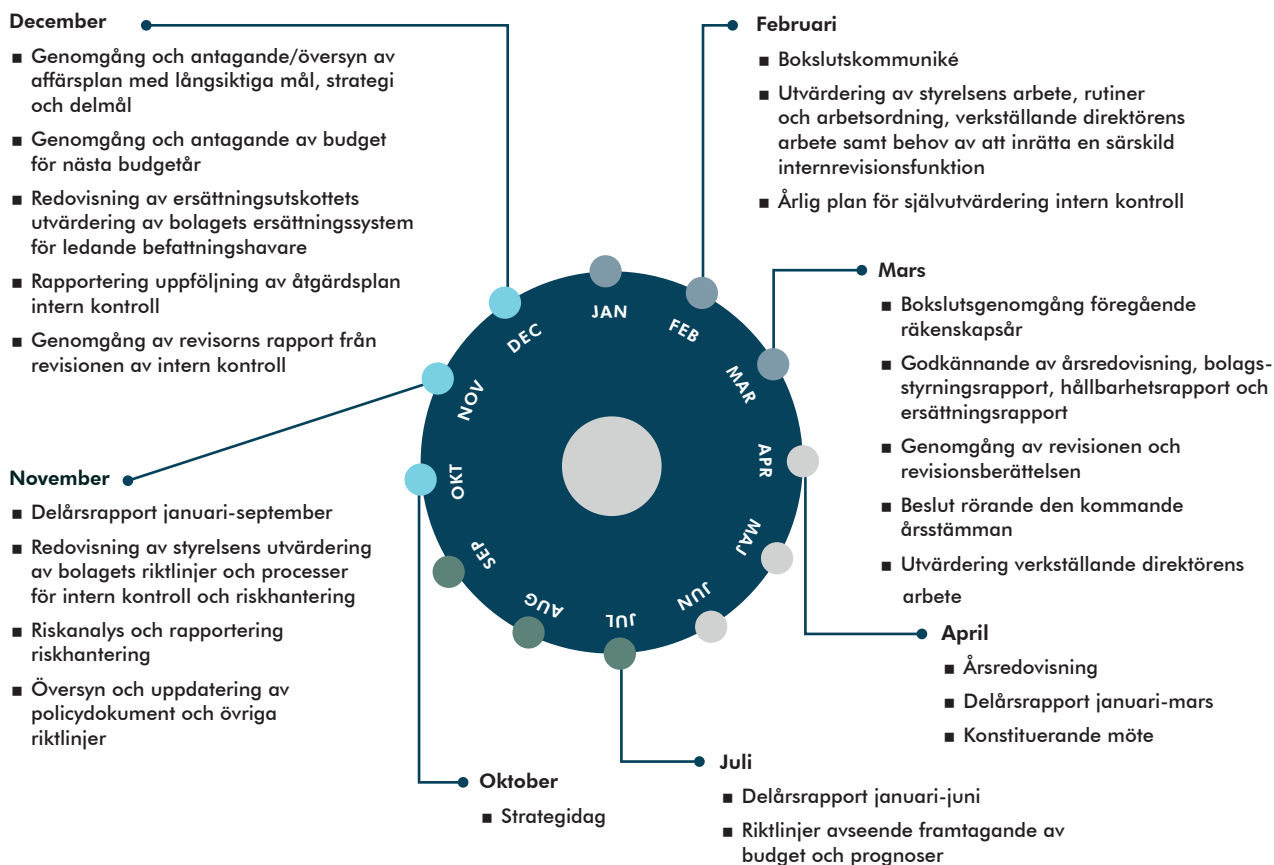
Styrelseledamoten Ludwig Holmgren avböjde omval.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelser 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 som omfattas av sådana emissioner får motsvara högst 20 procent av aktiekapitalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2024. Det totala antalet preferensaktier som omfattas av sådana emissioner får vara högst 1 000 000 stycken.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av aktier i bolaget. Högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget innefattades av bemyndigandet.

## Styrelsens arbete 2024

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 aktualiserats.



## Valberedning

Vid årsstämman den 28 april 2020 antog aktieägarna principer för hur valberedningen utses och dess arbete, under 2024 har dessa riktlinjer fortsatt varit gällande. 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 samt arvode till revisorer; och
- beslut om principer för tillsättande av ledamöter i valberedningen, samt beslut om riktlinjer för valberedningens arbete.

## Valberedningens sammansättning inför årsstämma 2024

Valberedningen inför årsstämman 2024 utgjordes 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 2025 framgår av kallelsen till årsstämman på K2A:s webbplats [k2a.se](https://www.k2a.se).

Årsstämman 2025 kommer att hållas den 24 april 2025.

## Mångfaldspolicy

Vid framtagande av förslag till styrelse inför årsstämman 2024 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 bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Valberedningen konstaterade vid framtagandet av sitt förslag att könsfördelningen i den föreslagna styrelsen inte var tillfredsställande. Valberedningen gjorde dock bedömningen att kontinuitet i styrelsearbetet vid tillfället var av stor betydelse och föreslog mot den bakgrunden omval av samtliga tillgängliga ledamöter. Vid årsstämman 2024 valdes sex ledamöter, varav en kvinna och fem män.

## Styrelsen

K2A:s styrelse består av sex ledamöter, utan suppleanter, valda av årsstämman den 5 juni 2024. Styrelsen består av de bolagsstämموvalda ledamöterna Sten Gejrot (styrelsens ordförande), Johan Knaust (verkställande direktör), Claes-Henrik Julander, Johan Ljungberg, Johan Thorell och Ingrid Lindquist. Ludvig Holmgren, som valdes till styrelseledamot vid årsstämman 2023

avböjde omval vid årsstämman 2024.

Styrelseledamöternas oberoende framgår av tabellen på nästa sida och ytterligare information för varje individuell styrelseledamot finns att läsa i avsnittet ”Styrelse och revisor”.

## Styrelsens arbete

Under 2024 sammanträdde styrelsen vid 29 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 arbetssättet fungerat och hur det kan effektiviseras. Vidare syftar utvärderingen till att identifiera vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen diskuterades i styrelsen och redovisades av styrelsens ordförande för valberedningen. Styrelsen utvärderar även fortlöpande vd:s arbete. Minst en gång per år görs utvärderingen utan vd:s 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 2024 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 5,2 Mkr.

## Ersättningar, styrelse och ledning

### Riktlinjer

Årsstämman har antagit riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. 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 riktlinjerna som anger att ersättningar ska vara i linje med bolagets strategi, mål, värderingar och långsiktiga intressen samt att det ska säkerställas 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, pensionsförmåner samt andra förmåner. Till detta kommer villkor vid uppsägning.

- Fast kontantlön. Ersättningen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta kontantlönen ska anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Den fasta kontantlönen ska ses över årligen för att säkerställa att lönen är marknadsmässig och konkurrenskraftig.
- Pensionsförmåner. Pensionsavsättningar kan göras för personer i bolagsledningen motsvarande maximalt 25 procent av fast kontantlön. Pensionsåldern är 67 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 ersättningsriktlinjer beaktades lön och anställningsvillkor för bolagets anställda genom att uppgifter om anställdas arbetsuppgifter, totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid jämfördes och rimlighetsbedömdes. Detta utgjorde 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 riktlinjer för ersättningar helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Det ingår 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.

#### Ersättning till vd och ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön och sedvanliga förmåner. Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare för K2A, antogs av årsstämman 2024 och tillämpades utan förändring under 2024.

#### Ersättning till styrelsen

Det sammanlagda arvodet till de stämموvalda styrelseledamöterna framgår av not 6. 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 frånträdande 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			
				Styrelse	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Hållbarhetsutskott
Sten Gejrot	2017	Ja	Nej	29/29	2/2	–	–
Johan Ljungberg	2017	Nej	Ja	29/29	–	–	–
Claes-Henrik Julander	2014	Nej	Ja	28/29	2/2	4/4	–
Ingrid Lindquist	2019	Ja	Ja	29/29	–	4/4	–
Ludwig Holmgren*	2017	Ja	Ja	9/11	–	–	–
Johan Thorell	2015	Nej	Ja	29/29	–	4/4	–
Johan Knaust	2013	Nej	Nej	29/29	–	–	–

\* Ludwig Holmgren avslutade sin styrelsetjänst vid årsstämman 2024.

# Styrelsens ersättningsrapport

## Inledning

Styrelsens ersättningsrapport beskriver hur riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare för K2A, antagna av årsstämman 2024, tillämpades under 2024. 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 6. Riktlinjerna revideras vart fjärde år eller vid behov.

Styrelsearvodet till K2A:s styrelseledamöter omfattas inte av denna rapport. Styrelsearvodet beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 6.

## Bolagets utveckling under 2024

En sammanfattning över bolagets resultat och utveckling presenteras i avsnittet Finansiell utveckling i årsredovisningen för 2024.

## Bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare: 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 riktlinjerna som anger att ersättningar ska vara i linje med bolagets strategi, mål, värderingar och långsiktiga intressen samt att det ska säkerställas 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, pensionsförmåner samt andra förmåner. Till detta kommer villkor vid uppsägning.

- Fast kontantlön. Ersättningen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta kontantlönen ska anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Den fasta kontantlönen ska ses över årligen för att säkerställa att lönen är marknadsmässig och konkurrenskraftig.
- Pensionsförmåner. Pensionsavsättningar kan göras för personer i bolagsledningen motsvarande maximalt 25 procent av fast kontantlön. Pensionsåldern är 67 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 ersättningsriktlinjer beaktades lön och anställningsvillkor för bolagets anställda genom att uppgifter om anställdas arbetsuppgifter, totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid jämfördes och rimlighetsbedömdes. Detta utgjorde 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 riktlinjer för ersättningar helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Det ingår 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 har inrättat 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.

Ersättningsutskottet är ett beredande organ och har ingen självständig beslutanderätt, såvida inte styrelsen uttryckligen har bemyndigat ersättningsutskottet att fatta beslut i en specifik fråga. Verkställande direktörens ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte medan ersättningsnivåer för övriga personer i bolagsledningen godkänns av ersättningsutskottet på förslag från verkställande direktören.

## Ersättning till ledande befattningshavare

Tkr	Grundlön 2024	Pension och övriga förmåner 2024	Grundlön 2023	Pension och övriga förmåner 2023
Verkställande direktör	4 100	8	3 060	5
Vice vd Christian Lindberg	2 271	534	1 966	507
Vice vd Henrik Nordlund	1 784	529	–	–
Övriga ledande befattningshavare*	11 345	2 736	12 949	3 361
<b>Summa</b>	<b>19 500</b>	<b>3 807</b>	<b>17 975</b>	<b>3 873</b>

## Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets förvaltningsresultat

Tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Ersättning verkställande direktör	4 108	3 065	3 067	3 065	3 060
Ersättning vice vd Christian Lindberg	2 805	2 473	2 326	2 158	–
Ersättning vice vd Henrik Nordlund	2 313	–	–	–	–
Ersättning övriga ledande befattningshavare*	14 081	16 310	14 539	11 958	13 179
Totala ersättningar ledande befattningshavare	23 307	21 848	19 932	17 181	16 236
Ersättning övriga anställda	20 809	28 566	58 537	47 794	41 652
Årets resultat	-202 410	-536 874	159 085	756 528	219 564
Ersättning ledande befattningshavare/årets resultat, %	neg	neg	13	2	7
Heltidsekvivalenter för bolagets övriga anställda	562	571	492	419	375

\* Under perioden maj 2021 – maj 2022 utgick ersättning till CFO Ola Persson i form av konsultarvode och ingår inte i ovan belopp

Stockholm i april 2025

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

# Styrelse och revisor



## Sten Gejrot

Styrelseordförande  
Invald i styrelsen 2017  
Född: 1962  
Utbildning: Jur. Kand.  
Övriga uppdrag (urval):  
Advokat och partner på  
Advokatfirman Lindahl  
Aktieinnehav (inklusive bolag):  
10 000 B-aktier.  
Beroende i förhållande till  
bolaget och bolagets ledning.  
Oberoende i förhållande till  
bolagets större aktieägare.



## Johan Thorell

Styrelseledamot  
Invald i styrelsen 2015  
Född: 1970  
Utbildning: Civilekonom,  
Handelshögskolan i Stockholm  
Övriga uppdrag (urval):  
Styrelseordförande i  
Kallebäck Property Invest AB.  
Styrelseledamot i Sagax AB,  
Hemsö Fastighets AB, Atrium  
Ljungberg AB och Storskogen  
Group AB.  
Aktieinnehav (inklusive bolag):  
2 412 000 A-aktier,  
6 166 496 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):  
2 841 840 A-aktier,  
17 452 015 B-aktier,  
6 806 160 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 EP Bank AB.  
Styrelseledamot i Biocrine AB,  
Star Stable Entertainment AB och  
Svipdag AB inklusive dotterbolag.  
Aktieinnehav (inklusive bolag):  
2 176 800 A-aktier,  
5 194 622 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):  
2 412 000 A-aktier,  
6 995 000 B-aktier,  
13 864 preferensaktier.  
Oberoende i förhållande till  
bolaget och bolagets ledning.  
Beroende 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, Kavat Vård  
AB, Collectum AB, Fora AB och  
Wise Group AB  
och Kollektivavtalsinformation  
Sverige AB.  
Aktieinnehav (inklusive bolag):  
30 000 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.

# Ledning



## Johan Knaut

Styrelseledamot och  
verkställande direktör  
För mer information se under  
Styrelse, föregående sida.



## 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):  
375 000 B-aktier



## Ola Persson

CFO  
Ingår i ledningen sedan 2021  
Född: 1969  
Utbildning: Master of  
International Business  
Bakgrund: CFO på  
bostadsutvecklingsbolaget SSM  
Aktieinnehav (inklusive bolag):  
27 500 B-aktier



## Sandra Sundman

Ekonomichef  
Ingår i ledningen sedan 2017  
Född: 1986  
Utbildning: Ekonomie  
kandidatexamen företagsekonomi  
Bakgrund: Olika befattningar  
inom K2A, ekonomiassistent,  
redovisningsekonom och  
redovisningschef  
Aktieinnehav: 2 600 B-aktier



## Karl Vahlund

Transaktionschef  
Ingår i ledningen sedan 2019  
Född: 1984  
Utbildning: Civilingenjör  
Bakgrund: Transaktionschef  
Rikshem  
Aktieinnehav: 89 987 B-aktier,  
763 preferensaktier



## Erik Lemaitre

Affärsutvecklingschef  
Ingår i ledningen sedan 2020  
Född: 1968  
Utbildning: Byggekonom  
Bakgrund: Affärsutvecklingschef  
SSM Bygg & Fastighets AB,  
affärsutvecklare och  
projektledare på NCC samt  
Nexity  
Aktieinnehav: 8 000 B-aktier



## Henrik Nordlund

Vice vd förvaltning och hållbarhet  
Ingår i ledningen sedan 2020  
Född: 1987  
Utbildning: Civilingenjör,  
kandidatexamen  
nationalekonomi  
Bakgrund: Fastighetschef på  
Rikshem och managementkonsult  
på Applied Value  
Aktieinnehav: 3 000 B-aktier



## Fredrik Widerstedt

Chef projekt  
Ingår i ledningen sedan 2020  
Född: 1983  
Utbildning: Byggnadsingenjör  
Bakgrund: Konsult och Partner  
på Structor, Projectmanagement  
konsult på Ramböll  
Aktieinnehav: 20 394 B-aktier,  
3 preferensaktier



## Emma Nyborg

Marknadschef  
Ingår i ledningen sedan 2021  
Född: 1989  
Utbildning: Strategisk  
kommunikation  
Bakgrund: Kommunikationsansvarig  
på Mattecentrum och olika  
kommunikationstjänster på K2A  
Aktieinnehav: 1 950 B-aktier



## Pontus Ekerljung

Kommunikations- och hållbarhetschef  
Ingår i ledningen sedan 2025  
Född: 1982  
Utbildning: Kandidatexamen  
nationalekonomi samt journalistik,  
MSc General Management  
Bakgrund: Egenföretagare,  
radioprogramledare och stabschef på  
Finansdepartementet  
Aktieinnehav (inklusive bolag):  
7 138 B-aktier, 281 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 hyresbostäder utvecklas i samverkan med berörda kommuner i 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.

### Hållbarhetsmål

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

- K2A ska vara klimatpositivt senast 2027.
- Förvärvade fastigheter ska vara certifierade enligt Svanen eller ha motsvarande miljöcertifiering.
- K2A ska upprätthålla en hållbar och långsiktig förvaltning.
- Samtliga K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara miljöcertifierade samt klimatriskinventerade.
- K2A:s produktionsmetod ska vara resurseffektiv och ha förutsättningar för cirkularitet.
- K2A:s kunder ska uppleva en högre trivsel än genomsnittet i Sverige.
- K2A ska anses vara det mest hållbara fastighetsbolaget som fokuserar på hyres- och studentbostäder.
- K2A ska anses vara det bästa fastighetsbolaget på hållbarhetsrapportering.
- K2A ska ha nöjda medarbetare som trivs på arbetsplatsen.

### Finansiella mål

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

## 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 finansiell styrka 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.

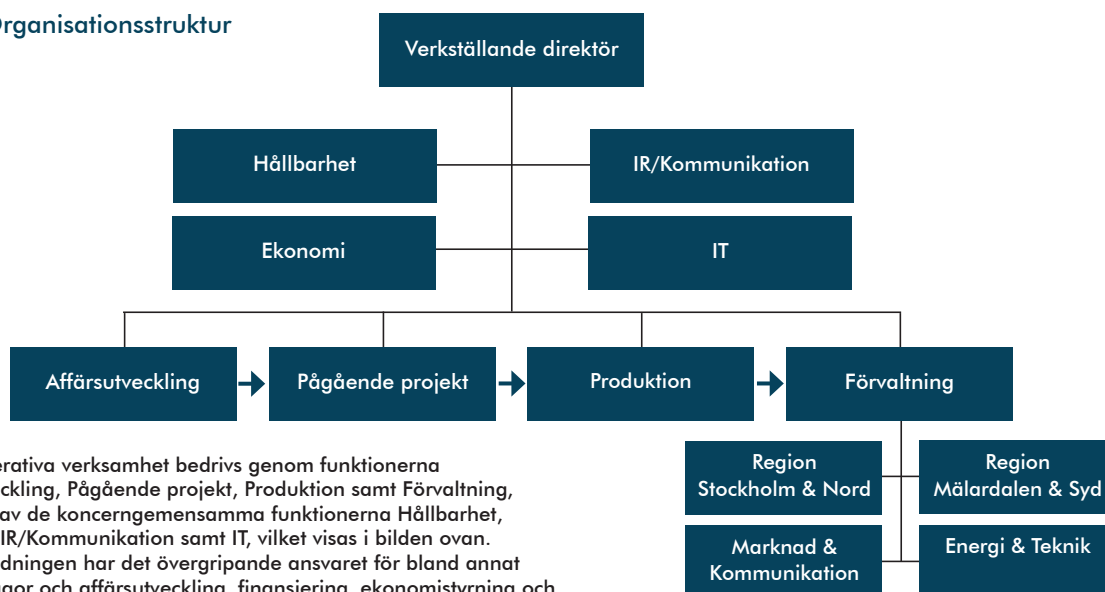
## Organisationsstruktur

Per 31 december 2024 var totalt 38 personer anställda i K2A. Samtliga medarbetare, varav 14 kvinnor, arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt.

## 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.

## K2A:s Organisationsstruktur



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

### Hållbarhet

Verkställande direktör ansvarar för K2A:s hållbarhetsarbete. K2A utvecklar bostäder med låg klimatpåverkan för ansvarsfullt och långsiktigt eget ägande. Hela värdekedjan, från resurseffektiv industriell produktion med förnybar råvara till förvaltning av yt- och energieffektiva bostäder ska präglas av ett genomgripande och konsekvent hållbarhetsarbete. K2A:s hållbarhetsstrategi utgår från en helhetssyn och syftar till ekonomiskt, ekologiskt och socialt värdeskapande. Som ledande grönt fastighetsbolag och ansvarstagande samhällsaktör har K2A beslutat om ambitiösa klimat- och hållbarhetsmål, däribland att K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast år 2027. Arbetet leds av vice vd hållbarhet.

### 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 optimera bolagets 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 affärsutvecklingschef.

### 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, detaljplanarbete, 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 chef projekt.

### Produktion

K2A har, som en följd av marknadsförutsättningarna beslutat att lägga ner sina produktionsanläggningar. Framöver ska externa totalentreprenörer anlitas för byggnation av bolagets projekt. K2A har dock fortsatt en produktionsavdelning som ansvarar för upphandling och framdrift av arbetet. Enheten leds av chef projekt.

### Förvaltning

Förvaltningsobjekt består av färdigbyggda fastigheter med inget eller begränsat projektinslag. Arbets- och ansvarsområden för förvaltningsverksamheten avser uthyrning av bostäder och lokaler till kunder samt säkerställande av effektiv drift och underhåll av fastigheterna. Förvaltningsenheten ansvarar för den löpande förvaltningen av bolagets fastigheter vilket inkluderar att tillse en bra skötsel av husen och att underhåll sker när detta krävs för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde. Enheten leds av vice vd förvaltning.

Två regionchefer ansvarar, inom varsitt geografiskt område (Stockholm & Nord samt Mälardalen & Syd), för portföljens löpande resultat, personal och fastighetsskötsel.

### **Bovärddar**

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

### **Energi och teknik**

Energi och teknik är en del av förvaltningsorganisationen med fokus på att ligga i framkant avseende digital och teknisk förvaltning med fokus uppkopplade fastigheter, optimering av energianvändning, underhållsplanering och uppfyllande av vid var tid gällande myndighets- och hållbarhetskrav.

### **Marknad, kund och kommunikation**

Ansvarar för kundnöjdhetsfrågor, kundtjänst, uthyrning, marknadsföring, kommunikation och PR. Enheten leds av marknads- och kommunikationschef.

### **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, tre bolagsekonomer, hyresadministratör, business controller samt en ekonomiassistent.

#### **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 ansvarar för den interna och externa kommunikationen på daglig basis. Vd, vice vd och CFO uttalar sig för bolagets räkning. Kommunikationschef ansvarar för innehållet på bolagets IR-webb, den övergripande samordningen av bolagets medierelationer samt utformning och distribution av pressmeddelanden.

### **Hållbarhetsrapportering**

K2A uppfyller inte kriterierna i ÅRL 6 kap 10 §, 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 2024. K2A:s hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI standards 2021 och GRI 1: Foundation, med rapporteringsperiod från den 1 januari 2024 till 31 december 2024. K2A:s styrelse är det högsta styrande organet och även ansvarig för informationen i hållbarhetsrapporten. I nuläget

finns det inte någon sektorspecifik standard som träffar K2A:s verksamhet men bolaget övervakar kommande sektorstandarder. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är K2A:s vice vd hållbarhet. Hållbarhetsrapporten omfattar K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) samt dess dotterbolag som framgår av not Andelar i koncernbolag.

En beskrivning av K2A:s verksamhet och affärsmodell finns på sidorna 12-15 samt i detta avsnitt.

K2A:s uppförandekod, hållbarhetspolicy och affärsplan är koncernens främsta styrdokument och utgör grunden för K2A:s hållbarhetsarbete. K2A:s vd samt vice vd hållbarhet är ytterst ansvariga för hållbarhetsarbetet. Styrelsen fastställer den övergripande hållbarhetspolicyen med syftet att bolaget ska bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av samhället. 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.

K2A:s övergripande hållbarhetspolicy utvärderas och revideras årligen. K2A:s styrelse antog under 2021 en målsättning som innebär att hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast år 2027.

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, målen i FN:s Agenda 2030 och forskningsläget kring de planetära gränserna 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 avsnittet Risker och riskhantering. 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 beskrivs på följande sidor:

Innehåll	Sid
Affärsmodell	12-15
Styrning av hållbarhetsarbetet	22-26
Miljö	24-25, 27-37
Personal	39-40
Sociala förhållanden	28-30
Mänskliga rättigheter	28-30
Affärsetik och antikorruption	30
Riskhantering	65-70
Mångfaldspolicy för styrelsen	81

# Finansiell utveckling

## Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna minskade under perioden till 426,9 Mkr (443,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94,3 procent (97,3).

Minskningen av hyresintäkterna såväl som ytor är framför allt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,2 procent varav intäkter från vidarefakturerade kostnader bidrog med -0,4

procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 114,8 tkvm den 31 december 2024 jämfört med 187,1 tkvm den 31 december 2023, vilket innebär en förändring med -38,6 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 december 2024 uppgick, på årsbasis, till 288,2 Mkr (475,3), vilket motsvarar en förändring med -39,4 procent.

## Utveckling intäkter

### Utveckling intäkter

Mkr	2024	2023	Förändring, %
Studentbostäder	194,2	217,0	-10,5
Hyresbostäder	163,1	161,5	1,0
Samhällsfastigheter	69,6	65,1	6,9
Totala intäkter	426,9	443,6	-3,8

## Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna minskade under perioden till 134,6 Mkr (139,5), en minskning med -3,5 procent. Minskningen är framför allt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024.

### Fastighetskostnader 2024

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-38,6	-34,2	-9,1	-81,9
Underhåll	-7,9	-5,1	-3,9	-16,9
Fastighetsskatt	-1,9	-1,0	-0,0	-2,9
Avskrivning	-	-1,6	-	-1,6
Direkta fastighetskostnader	-48,4	-41,9	-13,0	-103,3
Fastighetsadministration				-31,3
Totala fastighetskostnader				-134,6

### Fastighetskostnader 2023

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-48,2	-33,8	-9,7	-91,7
Underhåll	-6,3	-4,1	-4,0	-14,4
Fastighetsskatt	-2,5	-1,6	-0,0	-4,1
Avskrivning	-	-1,6	-	-1,6
Direkta fastighetskostnader	-57,0	-41,1	-13,7	-111,7
Fastighetsadministration				-27,8
Totala fastighetskostnader				-139,5

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -101,7 Mkr (-110,2) vilket motsvarar en

minskning med -7,6 procent. Minskningen är framför allt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Under 2023 erhöles elstöd om 3,4 Mkr. Driftskostnader i jämförbart bestånd ökade med 7,9 procent

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -31,3 Mkr (-27,8). Under perioden har ett vite om -2,8 Mkr samt en garagehyra hänförlig till 2023 om -0,7 Mkr belastat fastighetsadministration.

### Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 292,3 Mkr (304,1), vilket motsvarade en minskning med -3,9 procent. Överskottsgraden under 2024 uppgick till 68,5 procent (68,6).

### Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -81,5 Mkr (-59,1), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 38,0 procent. Avveckling av K2A Trähus verksamhet har belastat kostnaderna för central administration (projektutveckling) med totalt 17,8 Mkr under fjärde kvartalet 2024. Likviditetseffekten av detta bedöms infalla under 2025. Under perioden fakturerades joint ventures totalt 8,0 Mkr (8,0) för projektlednings-tjänster, vilket har redovisats som en kostnadsreduktion av central administration. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -17,9 Mkr (-15,5) respektive -63,6 Mkr (-43,6).

### Resultat från joint ventures

Resultat från joint ventures påverkas i stor utsträckning av det nybildade, med Slättö samägda bolaget Arborem. Resultatandelen under perioden uppgick till -140,1 Mkr (-76,0). Värdeförändringar i joint ventures uppgick till 55,6 Mkr (-76,0). Övriga poster under fjärde kvartalet 2024 utgörs av -200,5 Mkr i realisationsresultat för andelar i joint ventures i samband med transaktionen Arborem samt förvaltningsresultat om 4,8 Mkr (-0,0).

### Räntenetto

Räntenettot uppgick till -241,5 Mkr (-187,9). Jämfört med 2023 har räntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader. Räntenettot har under 2024 belastats med transaktionskostnader inklusive lösenavgift om 45,9 Mkr hänförligt till förlängningen av K2A:s MTN-obligationer.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,7 procent (3,2). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,1 (1,5).

Enligt definitionen av räntetäckningsgrad i överenskommelsen med K2A:s obligationsinnehavare inom MTN-programmet exkluderas transaktionskostnader och lösenavgifter i beräkningen av räntetäckningsgrad (covenant 1,25 ggr). Räntetäckningsgraden enligt denna definition uppgår till 1,4 ggr.

### Värdeförändringar

#### Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2024	2023
Förvaltningsobjekt	13,9	-238,0
Pågående projekt	-34,7	-233,1
Totala värdeförändringar	-20,8	-471,0
Totalt i procent av ingående balans	-0,2	-4,7

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -20,8 Mkr (-471,0).

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 4 056 Mkr (4 065). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick under perioden till -72,1 Mkr (-122,8).

### Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till 0,2 Mkr (-0,1).

Uppskjuten skatt uppgick till 149,3 Mkr (105,2) och har i huvudsak påverkats av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, derivat, ej avdragsgilla räntor samt uppkomna skattemässiga underskott. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 december 2024 till 448,8 Mkr (403,7). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

#### Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Fastigheter	382,7	508,2
Underskottsavdrag	-92,5	-83,7
Obeskattade reserver	0,0	0,6
Derivat	-5,5	9,5
Övriga poster	0,4	0,4
Summa	285,1	435,0

### Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till -202,4 Mkr (-536,9) och resultat per stamaktie uppgick till -2,99 kr (-7,17).

### Framtidsutsikter

K2A lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Till följd av marknadsutvecklingen under de tre senaste åren har K2A pausat nya byggstarter och har i dagsläget inte något projekt i produktion. Efter ett år som präglats av konsolidering med avyttringar som stärkt balansräkning och nyckeltal bedömer vi att vi har skapat förutsättningar för att under andra halvåret 2025 byggstarta vårt projekt i Slakthusområdet i Stockholm. Parallellt med detta arbetar vi för att stärka vår balansräkning ytterligare samtidigt som vi fortsätter utveckla erbjudandet till våra kunder och i vår externa förvaltning. Framöver fokuseras tillväxten på projekt i framförallt Stockholmsområdet.

### Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har följande bolag ändrat namn: K2A Sam Förvärv II AB till Arborem Fastigheter AB (559377-3343); K2A Sam Förvärv IV AB till Arborem Fastigheter Holding AB (559412-2136); K2A Sam Förvärv V AB till Arborem Fastigheter NDA Hold AB (559411-2475); K2A Sam Förvärv VII AB till Arborem Fastigheter Swed Hold AB (559507-7040).

Den 24 februari emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 200 Mkr. Obligationerna har en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 500 baspunkter och slutligt förfall i juni 2029. Obligationen emitterades inom ett nytt ramverk som uppgår till maximalt 600 Mkr..

# Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond, kr	942 022 520
Balanserade vinstmedel, kr	-703 942 173
Årets resultat, kr	69 408 147
<b>Summa, kr</b>	<b>307 488 494</b>
<b>I ny räkning balanseras, kr</b>	<b>307 488 494</b>

# Finansiella rapporter

## Innehållsförteckning

Räkenskaper	Sid	Redovisningsprinciper och noter	Sid
Koncernens resultaträkning	94	NOT 1. Allmän information	102
Koncernens balansräkning	95	NOT 2. Redovisningsprinciper	102
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	96	NOT 3. Segment	105
Koncernens rapport över kassaflöden	97	NOT 4. Hyresintäkter	116
Moderbolagets resultaträkning	98	NOT 5. Arvode och kostnadsersättning till revisor	107
Moderbolagets balansräkning	99	NOT 6. Antal anställda och personalkostnader	107
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	100	NOT 7. Rörelsens kostnader fördelade på fastighetstyp och kostnadslag	108
Moderbolagets kassaflödesanalys	101	NOT 8. Resultat från joint ventures	108
		NOT 9. Räntenetto	108
		NOT 10. Skatter	108
		NOT 11. Resultat per aktie	109
		NOT 12. Förslag till vinstdisposition	109
		NOT 13. Licenser	109
		NOT 14. Förvaltningsfastigheter	110
		NOT 15. Verkligt värde	111
		NOT 16. Rörelsefastigheter	113
		NOT 17. Inventarier	113
		NOT 18. Andelar i koncernbolag	113
		NOT 19. Andelar i joint ventures	116
		NOT 20. Andelar i andra bolag	117
		NOT 21. Övriga långfristiga tillgångar	117
		NOT 22. Derivat	117
		NOT 23. Kundfordringar	118
		NOT 24. Övriga fordringar	118
		NOT 25. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118
		NOT 26. Eget kapital och aktiekapitalets utveckling	118
		NOT 27. Finansiella skulder	119
		NOT 28. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121
		NOT 29. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	121
		NOT 30. Kortfristiga fordringar/skulder till koncernen	121
		NOT 31. Leasingavtal	121
		NOT 32. Närstående	122
		NOT 33. Specifikation till rapport över kassaflöden	123
		NOT 34. Statligt stöd	123
		NOT 35. Väsentliga händelser efter balansdagen	123

# Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	3, 4	426,9	443,6
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3, 7	-81,9	-91,7
Underhåll	3, 7	-16,9	-14,4
Fastighetskatt	3, 7	-2,9	-4,1
Avskrivningar	3, 7	-1,6	-1,6
Fastighetsadministration	3, 7	-31,3	-27,8
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-134,6</b>	<b>-139,5</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>292,3</b>	<b>304,1</b>
Central administration, fastighetsförvaltning	3, 5, 6	-17,9	-15,5
Central administration, projektutveckling	3, 5, 6	-63,6	-43,6
Resultat från joint ventures	8	-140,1	-76,0
- varav förvaltningsresultat		4,8	-0,0
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		55,6	-76,0
- varav realisationsresultat		-200,5	-
Ränteintäkter	9	123,7	102,5
Räntekostnader	9	-365,2	-290,4
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-170,9</b>	<b>-18,8</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	14	-20,8	-471,0
Förvaltningsfastigheter, realiserade	14	-59,1	-29,4
Andelar i andra bolag	20	-28,9	-
Derivat, orealiserade	22	-72,1	-122,8
<b>Summa värdeförändringar</b>		<b>-181,0</b>	<b>-623,2</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-351,9</b>	<b>-642,0</b>
Aktuell skatt	10	0,2	-0,1
Uppskjuten skatt	10	149,3	105,2
<b>Årets resultat</b>		<b>-202,4</b>	<b>-536,9</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-202,4	-536,6
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,0	-0,3
<b>Resultat per aktie</b>	11		
Resultat per stamaktie (före utspädning), kr		-2,99	-7,17
Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr		-2,99	-7,17
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		85 865 300	85 865 300
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		85 865 300	85 865 300

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

# Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Licenser	13	2,8	3,9
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>2,8</b>	<b>3,9</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	6 077,0	9 125,4
Rörelsefastigheter	16	4,6	21,4
Inventarier	17	5,2	14,2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 086,8</b>	<b>9 160,9</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i joint ventures	19	643,0	276,0
Andelar i andra bolag	20	124,5	153,4
Övriga långfristiga fordringar	21	12,6	21,9
Derivat	22	45,2	116,7
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>825,3</b>	<b>568,0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 914,8</b>	<b>9 732,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	23	3,1	2,8
Skattefordringar		0,7	1,2
Fordringar mot joint ventures		127,0	60,7
Övriga fordringar	24	11,1	137,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	37,5	42,2
Likvida medel		133,5	80,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>312,9</b>	<b>325,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 227,7</b>	<b>10 058,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	26	547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive årets resultat		169,9	417,4
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>2 109,9</b>	<b>2 357,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	285,1	435,0
Långfristiga räntebärande skulder	27	2 000,4	4 644,5
Långfristiga leasingsskulder	27, 31	274,8	190,7
Övriga långfristiga skulder		1,3	–
Derivat	22	0,1	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 561,7</b>	<b>5 270,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	2 224,1	2 063,9
Kortfristiga leasingsskulder	27, 31	34,1	34,7
Leverantörsskulder		20,4	47,2
Skatteskulder		2,5	5,9
Skulder till joint ventures		9,6	–
Övriga skulder		125,6	147,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	139,9	131,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 556,1</b>	<b>2 430,6</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 117,8</b>	<b>7 700,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 227,7</b>	<b>10 058,2</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balanserad vinst		
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>1 045,9</b>	<b>0,3</b>	<b>2 986,1</b>
Årets resultat	–	–	–	-536,6	-0,3	-536,9
Transaktioner med bolagets ägare						
Kostnad hybridobligation	–	–	–	-42,9	–	-42,9
Beslutad utdelning stamaktier	–	–	–	-12,9	–	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-91,9</b>	<b>–</b>	<b>-91,9</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>417,4</b>	<b>–</b>	<b>2 357,4</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>417,4</b>	<b>–</b>	<b>2 357,4</b>
Årets resultat	–	–	–	-202,4	–	-202,4
Transaktioner med bolagets ägare						
Kostnad hybridobligation	–	–	–	-45,1	–	-45,1
Beslutad utdelning stamaktier	–	–	–	–	–	–
Beslutad utdelning preferensaktier	–	–	–	–	–	–
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-45,1</b>	<b>–</b>	<b>-45,1</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>169,9</b>	<b>–</b>	<b>2 109,9</b>

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

# Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		-170,9	-18,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	197,8	117,2
Betald skatt		-0,5	-0,5
Förändring av varulager		0,0	2,3
Förändringar rörelsefordringar		47,1	-34,4
Förändringar av rörelseskulder		-16,1	67,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>57,4</b>	<b>133,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	14	-48,5	-304,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter	33	-378,0	-947,0
Betalda handpenningar förvaltningsfastigheter	21	-	-25,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	14	1 124,7	1 839,9
Investeringar i licenser	13	-0,2	-0,1
Investeringar i inventarier	17	-0,5	-0,6
Försäljning av inventarier		3,6	0,6
Utlåning till joint ventures		-65,0	-53,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>636,2</b>	<b>510,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	27	941,3	854,1
Amortering av lån	27	-1 517,9	-1 502,4
Transaktion derivat	22	-	-96,6
Amortering av leasingskuld	31	-32,1	-26,2
Betalning hybridobligation		-22,9	-41,1
Utdelning, stamaktier		-	-12,9
Utdelning, preferensaktier		-9,0	-36,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-640,6</b>	<b>-861,2</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>53,0</b>	<b>-217,5</b>
Likvida medel vid årets början		80,5	298,0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>133,5</b>	<b>80,5</b>

# Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2024	2023
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		60,1	63,3
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>60,1</b>	<b>63,3</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-66,0	-38,9
Personalkostnader	6	-64,5	-66,2
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	13	-1,4	-1,4
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	17	-0,8	-0,7
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-132,7</b>	<b>-107,1</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-72,6</b>	<b>-43,8</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Anteciperad aktieutdelning		250,0	–
Värdeförändring derivat	22	-65,5	-107,4
Värdeförändring andelar i andra bolag		-32,9	–
Ränteintäkter	9	103,0	94,4
Räntekostnader	9	-137,3	-106,3
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>117,3</b>	<b>-119,3</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>44,6</b>	<b>-163,1</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0,6	22,9
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0,6</b>	<b>22,9</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>45,3</b>	<b>-140,2</b>
Uppskjuten skatt	10	24,1	19,7
<b>Årets resultat</b>		<b>69,4</b>	<b>-120,5</b>

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

# Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Licenser	13	2,8	3,9
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>2,8</b>	<b>3,9</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	17	2,2	2,5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2,2</b>	<b>2,5</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	18	2 090,1	2 090,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav		26,5	59,4
Derivat	22	37,9	103,4
Uppskjuten skattefordran		48,6	31,5
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 203,1</b>	<b>2 284,4</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 208,0</b>	<b>2 290,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	23	1,1	9,1
Fordringar hos koncernbolag	30	1 968,4	1 820,0
Fordringar hos intresseföretag		11,4	–
Övriga fordringar	24	3,2	2,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	13,1	19,6
Likvida medel		78,4	77,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 075,6</b>	<b>1 928,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 283,6</b>	<b>4 219,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	26	547,9	547,9
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>547,9</b>	<b>547,9</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0
Balanserad vinst		-703,9	-538,4
Årets resultat		69,4	-120,5
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>757,5</b>	<b>733,2</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 305,4</b>	<b>1 281,1</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	27	690,0	395,4
Uppskjuten skatteskuld	10	2,5	9,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>692,5</b>	<b>404,9</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	27	–	700,0
Leverantörsskulder		3,3	4,7
Skulder till koncernföretag	30	2 179,6	1 757,7
Skulder till intresseföretag		9,6	–
Skatteskulder		0,5	0,8
Övriga skulder		31,1	41,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	61,5	28,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 285,7</b>	<b>2 533,2</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>2 978,1</b>	<b>2 938,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 283,6</b>	<b>4 219,3</b>

# Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Totalt eget kapital					Totalt
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>-435,4</b>	<b>-11,1</b>	<b>1 493,5</b>
Årets resultat	–	–	–	–	-120,5	-120,5
Transaktioner med bolagets ägare						
Årets disposition	–	–	–	-11,1	11,1	–
Utdelning beslutad, stamaktier	–	–	–	-12,9	–	-12,9
Utdelning beslutad, preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
Kostnader för hybridobligation	–	–	–	-42,9	–	-42,9
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-102,9</b>	<b>11,1</b>	<b>-91,9</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>-538,4</b>	<b>-120,5</b>	<b>1 281,1</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>-538,4</b>	<b>-120,5</b>	<b>1 281,1</b>
Årets resultat	–	–	–	–	69,4	69,4
Transaktioner med bolagets ägare						
Årets disposition	–	–	–	-120,5	120,5	–
Utdelning beslutad, stamaktier	–	–	–	–	–	–
Utdelning beslutad, preferensaktier	–	–	–	–	–	–
Kostnader för hybridobligation	–	–	–	-45,1	–	-45,1
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-165,6</b>	<b>120,5</b>	<b>-45,1</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>-703,9</b>	<b>69,4</b>	<b>1 305,4</b>

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

# Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		44,6	-163,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-121,9	117,2
Förändringar rörelsefordringar		13,7	-10,3
Förändringar rörelseskulder		-1,5	24,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-65,1</b>	<b>-31,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	13	-0,2	-0,1
Förvärv av inventarier	17	-0,5	-0,5
Förändring kortfristiga lån till koncernföretag		99,9	-
Förändring kortfristiga lån till intresseföretag		-11,4	-184,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>87,7</b>	<b>-185,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		28,2	-
Lämnade koncernbidrag		-2,0	-
Betalningar hybridobligation		-22,8	-41,1
Upptagna lån	27	476,4	-
Utdelning, stamaktier		-	-12,9
Utdelning, preferensaktier		-9,0	-36,1
Förändring kortfristiga lån från koncernföretag		398,1	555,6
Förändring kortfristiga lån från intresseföretag		9,6	-
Amortering av lån	27	-900,0	-400,0
Derivat	22	-	-68,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-21,7</b>	<b>-2,5</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0,9</b>	<b>-219,4</b>
Likvida medel vid årets början		77,5	296,8
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>78,4</b>	<b>77,5</b>

# Redovisningsprinciper och noter

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr. 556943-7600 (K2A), är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter i främst Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. Verksamheten bedrivs i en koncern genom dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen för perioden 1 januari till 31 december 2024 har godkänts för utfärdande av styrelsen den 3 april 2025. Koncernens resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 24 april 2025.

## NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

### Grunder för redovisningen

Koncernredovisningen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande regler för koncerner, samt IFRS Accounting Standards och IFRIC Interpretations sådana de antagits av EU.

### Värderingsgrunder

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

### 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 omsättningsstillgång 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. För bedömningar och uppskattningar avseende värdering av förvaltningsfastigheter, se not 15.

### Ändrade redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2023.

### Nya standarder

De ändrade IFRS Redovisningsstandarder och IFRIC Tolkningssuttananden som trätt i kraft under 2024 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning. Samma sak gäller för svenska regelverk.

De ändrade IFRS Redovisningsstandarder och IFRIC

Tolkningssuttananden som hittills antagits av IASB, vilka träder i kraft 2025, bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning. Samma sak gäller för svenska regelverk.

IFRS 18 Presentation and Disclosure of Financial Statements med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna. Resultaträkningen kommer att delas i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Den fulla analysen av effekterna af IFRS 18 är ännu inte avslutad.

### EU-taxonomi

För att göra det enkelt att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar har EU beslutat om en taxonomi, vars syfte är att underlätta omallokering av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C. För bolag som omfattas av NFRD (Non-Financial Reporting Directive) är den obligatoriska redovisningen för 2024 att tillhandahålla uppgifter om hur stor andel av omsättning, investeringar samt fastighetskostnader som omfattas av EU:s taxonomi (alignment). K2A omfattas inte av NFRD men redovisar frivilligt bolagets alignment, se avsnittet EU-taxonomi – redovisning av förenlighet, sida 146.

### Koncernredovisning

#### Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från K2A. 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. Dotterbolagets finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

#### 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 efter 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.

#### 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 som underlag för beslut om fördelning av resurser till segmentet och bedömning av dess resultat. Koncernledningen följer upp driftsresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar.

## Intäkter

Hysesintäkter består till huvuddelen av intäkter från uthyrning av samhällsfastigheter och bostäder där bostadshyran inkluderar förbrukningskostnader som värme och i vissa fall vatten och hushållsel. I de fall vatten eller hushållsel inte ingår i hyran har hyresgästen eget abonnemang eller debiteras utifrån schabloner alternativt faktisk förbrukning. Avgifter för bredband kan förekomma som tillägg för hyresgäster. Bredbandsdebitering uppgick till 2,6 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.

### Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

## Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar. Räntekostnader inkluderar både kostnader på upptagna lån och periodiserade belopp av direkta transaktionskostnader för upptagna lån.

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 produktionsperioden. Realiserade värdeförändringar på räntederivat innefattar upplupen och betald ränta och redovisas som finansiell kostnad respektive finansiell intäkt.

## Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt realiserade värdeförändringar på derivat

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

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 förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

## Förvaltningsfastigheter

### Definition och värdering

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

Markanvisning: En markanvisning innebär rätt för en part att under en tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få 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. 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.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda 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

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.

Leasingskulden – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägningsbara 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.

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

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

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

Leasingskulden för K2A:s 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 ombedömning 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 balansräkningen. Nyttjanderättstillgångar som uppfyller definitionen av förvaltningsfastigheter presenteras tillsammans med förvaltningsfastigheter. Detta omfattar koncernens tomrätsavtal. Leasingskulder, uppdelade på kortfristig och långfristig del, presenteras separat i balansräkningen.

#### 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. 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. Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms approximativt motsvara realiserbart verkligt värde.

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

#### 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 vid bestämda tidpunkter ger 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.

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

Koncernen har emitterat gröna hybridobligationer, se avsnitt Gröna Hybridobligationer under Moderbolagets redovisningsprinciper.

#### 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.

#### 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 förskotts fakturerad hyra.

#### Derivat och ränterisk

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

#### Nedskrivningar

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

#### Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar samt 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

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. Nedskrivningsprövningen för kreditrisk omfattar även likvida medel som består av kortfristig inlåning hos kreditinstitut med hög kreditvärdighet.

#### Andelar i joint ventures

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.

#### 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 2024 jämfört med årsredovisningen 2023.

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

##### Gröna hybridobligationer

Moderbolaget har emitterat gröna hybridobligationer och har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 21 mars 2026. Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom obligationerna har en evig

löptid, återbetalning beslutas av årsstämman och bolaget har inte någon avtalsenlig skyldighet att återbetala hybridobligationerna eller den löpande kostnaden för dessa. Obligationens innehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare, och obligationen späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationer redovisas till nominellt värde. Den löpande kostnaden för hybridobligationer redovisas direkt i balanserat resultat.

#### Skilnader mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper

##### Uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. Resultaträkningen för moderbolaget är uppställd enligt kostnadslagsindeldad 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 fallen 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. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till företagsledningen avseende utfall och ställning. K2A har inga hyresgäster som, var för sig, står för mer än 5 procent av intäkterna.

Förvaltningsobjekt består av färdigställda fastigheter. Pågående projekt innefattar fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter. Pågående projekt innefattar även markanvisningar med tillhörande byggrätter. Se not 14. Ett pågående projekt i produktion avslutas när byggnationen är färdigställd och godkänd slutbesiktning sker av en extern

besiktningsman. I normalfallet återstår investeringar kopplade till färdigställande av markarbeten (finplanering) som exempelvis grönytor, gator och torg. Ansvaret för det nyproducerade objektet övergår till K2A:s förvaltningsorganisation. Fastigheten överförs från

segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Det innebär att det aktuella objektet betraktas som ett förvaltningsobjekt i tabeller över fastighets- och projektportföljen samt att värdet flyttas (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt.

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Resultaträkning, Mkr								
Hysesintäkter <sup>1</sup>	426,3	442,0	0,6	1,7	0,0	-0,1	426,9	443,6
Fastighetskostnader	-132,4	-137,8	-2,3	-2,1	-0,0	0,4	-134,6	-139,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>293,9</b>	<b>304,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>292,3</b>	<b>304,1</b>
Central administration	-17,9	-15,5	-63,6	-43,6	-	-	-81,5	-59,1
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	-140,1	76,0	-140,1	76,0
varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	4,8	-0,0	4,8	-0,0
varav värdeförändring förvaltningsfast.	-	-	-	-	55,6	76,0	55,6	76,0
varav övrigt	-	-	-	-	-200,5	-	-200,5	-
Ränteintäkter	12,2	1,6	0,7	3,8	110,7	97,1	123,7	102,5
Räntekostnader	-212,2	-138,1	-2,7	-4,4	-150,3	-147,8	-365,2	-290,4
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>76,1</b>	<b>152,3</b>	<b>-67,3</b>	<b>-44,7</b>	<b>-179,7</b>	<b>-126,4</b>	<b>-170,9</b>	<b>-18,8</b>
<b>Värdeförändringar</b>								
Fastigheter, orealiserade	13,9	-238,0	-34,7	233,1	-	-	-20,8	-471,0
Fastigheter, realiserade	-54,9	-25,3	-4,2	-4,1	-	-	-59,1	-29,4
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-28,9	-	-28,9	-
Derivat, orealiserade	-6,6	-15,4	-	-	-65,5	-107,4	-72,1	-122,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>28,4</b>	<b>-126,4</b>	<b>-106,2</b>	<b>-281,8</b>	<b>-274,2</b>	<b>-233,8</b>	<b>-351,9</b>	<b>-642,0</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	0,2	-0,1
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	149,3	105,2
<b>Årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-202,4</b>	<b>-536,9</b>
Investeringar, Mkr								
Investering i anläggningstillgångar	505,5	63,8	128,1	1 273,9	0,7	98,5	634,3	1 436,3

## Balansräkning, Mkr

Balansräkning, Mkr								
<b>Tillgångar</b>								
Anläggningstillgångar	5 674,3	8 368,3	1 064,7	1 084,4	175,8	280,2	6 914,8	9 732,9
Omsättningstillgångar	31,6	133,1	10,0	108,7	271,3	83,6	312,9	325,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 706,0</b>	<b>8 501,4</b>	<b>1 074,7</b>	<b>1 193,0</b>	<b>447,0</b>	<b>363,7</b>	<b>7 227,7</b>	<b>10 058,2</b>
Långfristiga skulder	1 512,5	4 205,3	390,1	456,5	659,1	608,4	2 561,7	5 270,2
Kortfristiga skulder	2 315,6	1 251,4	95,1	223,1	145,4	956,1	2 556,1	2 430,6
<b>Summa skulder</b>	<b>3 828,1</b>	<b>5 456,7</b>	<b>485,2</b>	<b>679,6</b>	<b>804,5</b>	<b>1 564,5</b>	<b>5 117,8</b>	<b>7 700,8</b>
Totalt eget kapital							2 109,9	2 357,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>							<b>7 227,7</b>	<b>10 058,2</b>

1) Varav tilläggsdebiteringar 22,4 Mkr (15,0)

## 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 426,9 Mkr (443,6). Den uthyrningsbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 114 769 kvm per 31 december 2024 jämfört med 187 060 kvm den 31 december 2023.

### Utveckling intäkter för perioden jan-dec

Mkr	2024	2023	Förändring %
Studentbostäder	194,2	217,0	-10,5
Hyresbostäder	163,1	161,5	1,0
Samhällsfastigheter	69,6	65,1	6,9
<b>Totala intäkter</b>	<b>426,9</b>	<b>443,6</b>	<b>-3,8</b>

## NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADS-ERSÄTTNING TILL REVISOR

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Koncernen, Tkr	2024	2023
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	4 394	3 625
Rådgivning utöver revisionsuppdraget	781	127
Skatterådgivning	–	–
<b>Summa</b>	<b>5 175</b>	<b>3 751</b>
<b>Moderbolaget, Tkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	2 305	1 531
Rådgivning utöver revisionsuppdraget	781	127
Skatterådgivning	–	–
<b>Summa</b>	<b>3 086</b>	<b>1 658</b>

## NOT 6 ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	31	38
Kvinnor	15	22
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>60</b>
<b>Övriga ledande befattningshavare, %</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Män	78	67
Kvinnor	22	33
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Löner arvoden och förmåner, Tkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Verkställande direktör	4 108	3 065
Styrelse förutom Verkställande direktör, antal 5 (6)	1 630	1 630
Övriga ledande befattningshavare, antal 8 (9)	15 883	15 284
Övriga anställda	20 809	28 566
<b>Summa</b>	<b>42 430</b>	<b>48 545</b>
<b>Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sociala kostnader	13 613	15 570
Pensionskostnader	6 981	7 997
<b>Summa</b>	<b>20 594</b>	<b>23 567</b>
<b>Moderbolaget</b>		
<b>Medelantal anställda</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Män	31	31
Kvinnor	15	20
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>51</b>

Per balansdagen bestod styrelsen av 83 (86) procent män.

Övriga ledande befattningshavare, %	2024	2023
Män	78	67
Kvinnor	22	33
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Löner arvoden och förmåner, Tkr	2024	2023
Verkställande direktör	4 108	3 065
Styrelse förutom Verkställande direktör, antal 5 (6)	1 630	1 630
Övriga ledande befattningshavare, antal 8 (9)	15 883	15 284
Övriga anställda	20 687	22 748
<b>Summa</b>	<b>42 308</b>	<b>42 727</b>

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2024	2023
Sociala kostnader	13 574	13 706
Pensionskostnader	6 771	7 260
<b>Summa</b>	<b>20 345</b>	<b>20 966</b>

### Ersättningar till styrelse, ledande befattningshavare och anställda Riktlinjer

Ersättning till anställd i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Bolaget ska sträva efter att erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässig ersättning och den ska bestå av följande delar: fast grundlön, 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.

#### Pension

Pensionsavsättningar kan göras för ledande befattningshavare motsvarande maximalt 25 procent av fast lön. Pensionsåldern är 67 år. Ledande befattningshavare har avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionsavsättning utgår inte till verkställande direktör.

#### 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, verkställande direktör har inte rätt till något avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare har sedvanliga anställningsvillkor. Uppsägningstid för övriga ledande befattningshavare är tre till sex månader.

2024	Styrelse- arvode/ grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
<b>Ledande befattningshavare, Tkr</b>			
Styrelseordförande: Sten Gejrot	325	–	325
Styrelseledamot: Johan Thorell	270	–	270
Styrelseledamot: Ludwig Holmgren	245	–	245
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	290	–	290
Styrelseledamot: Ingrid Lindquist	270	–	270
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	230	–	230
Verkställande direktör/ styrelseledamot: Johan Knaust	4 100	8	4 108
Vice vd: Christian Lindberg	2 271	534	2 805
Vice vd: Henrik Nordlund	1 784	529	2 313
Övrig koncernledning	11 345	2 736	14 081
<b>Summa</b>	<b>21 130</b>	<b>3 807</b>	<b>24 937</b>

Henrik Nordlund tillträdde tjänsten som vice verkställande direktör den 12 juni 2024. Tabellen visar ersättning för helåret 2024.

2023	Styrelse- arvode/ grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Ledande befattningshavare, Tkr			
Styrelseordförande: Sten Gejrot	325	–	325
Styrelseledamot: Johan Thorell	270	–	270
Styrelseledamot: Ludwig Holmgren	245	–	245
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	290	–	290
Styrelseledamot: Ingrid Lindquist	270	–	270
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	230	–	230
Verkställande direktör/ styrelseledamot: Johan Knaust	3 060	5	3 065
Vice vd: Christian Lindberg	1 966	508	2 474
Övrig koncernledning	12 949	3 360	16 309
<b>Summa</b>	<b>19 605</b>	<b>3 873</b>	<b>23 478</b>

## NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSTYP & KOSTNADSSLAG

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

### Fastighetskostnader 2024

Koncernen, Mkr	Student- bostäder	Hyses- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	38,6	34,2	9,1	81,9
Underhåll	7,9	5,1	3,9	16,9
Fastighetsskatt	1,9	1,0	0,0	2,9
Avskrivningar	–	1,6	–	1,6
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>48,4</b>	<b>41,9</b>	<b>13,0</b>	<b>103,3</b>
Fastighetsadministration				31,3
<b>Totala fastighetskostnader</b>				<b>134,6</b>

### Fastighetskostnader 2023

Koncernen, Mkr	Student- bostäder	Hyses- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	48,2	33,8	9,7	91,7
Underhåll	6,3	4,1	4,0	14,4
Fastighetsskatt	2,5	1,6	0,0	4,1
Avskrivningar	–	1,6	–	1,6
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>57,0</b>	<b>41,1</b>	<b>13,7</b>	<b>111,7</b>
Fastighetsadministration				27,8
<b>Totala fastighetskostnader</b>				<b>139,5</b>

Koncernen – uppdelning per kostnadslag, Mkr	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	87,1	90,8
Personalkostnader	11,8	15,3
Övriga externa kostnader	34,3	31,8
Avskrivningar	1,6	1,6
<b>Summa</b>	<b>134,6</b>	<b>139,5</b>

## NOT 8 RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

Koncernen, Mkr	2024	2023
Andel av årets resultat	60,4	-76,0
Realisationsresultat	-200,5	–
<b>Summa</b>	<b>-140,1</b>	<b>-76,0</b>

## NOT 9 RÄNTENETTO

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

Koncernen, Mkr	2024	2023
Ränteintäkter	123,7	102,5
Räntekostnader	-333,6	-286,2
Övriga finansiella kostnader	-31,6	-4,2
<b>Räntenetto</b>	<b>-241,5</b>	<b>-187,9</b>
<b>Moderbolaget, Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Anticiperad aktieutdelning	250,0	–
Ränteintäkter	103,0	94,4
Värdeförändring, derivat	-65,5	-107,4
Värdeförändring andelar i andra bolag	-32,9	–
Räntekostnader	-110,3	-104,7
Övriga finansiella kostnader	-27,0	-1,6
<b>Räntenetto</b>	<b>117,2</b>	<b>-119,3</b>

## NOT 10 SKATTER

### Redovisad i resultaträkningen

Koncernen, Mkr	2024	2023
<b>Aktuell skattekostnad</b>		
Aktuell skatt	0,2	-0,1
<b>Summa</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,1</b>

### Uppskjuten skattekostnad

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	149,3	105,2
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>149,5</b>	<b>105,1</b>

### Redovisad i balansräkningen

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld (-fordran) hänför sig till följande:		
Fastigheter	382,7	508,2
Underskottsavdrag	-92,5	-83,7
Obeskattade reserver	0,0	0,6
Derivat	-5,5	9,5
Övriga poster	0,4	0,4
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>285,1</b>	<b>435,0</b>

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 448,8 Mkr (403,7).

Avstämning av effektiv skatt för koncernen, Mkr	2024	2023
Resultat före skatt	-351,9	-642,0
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	72,5	132,3
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-0,6
Ej skattepliktiga intäkter	191,6	93,6
Ej avdragsgilla kostnader	-62,0	-81,9
Ej avdragsgillt räntenetto	-47,8	-46,3
Utnyttjande av tidigare ej avdragsgillt räntenetto	1,2	0,1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	2,5	0,7
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande effekt av uppskjuten skatt	-14,0	0,0
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	5,5	7,2

<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>149,5</b>	<b>105,1</b>
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		
Redovisad i resultaträkningen	149,5	105,1
Procent av resultat före skatt, %	-42,5	-16,4
<b>Redovisad i resultaträkningen</b>		
Moderbolaget, Mkr	2024	2023
<b>Aktuell skattekostnad</b>		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	24,1	19,7
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>24,1</b>	<b>19,7</b>

#### Redovisad i balansräkningen

Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld (-fordran) hänförs till följande:		
Underskottsavdrag	-48,6	-31,5
Derivat	2,5	9,5
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-46,1</b>	<b>-22,0</b>

Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 236,0 Mkr (152,9).

<b>Avstämning av effektiv skatt för moderbolaget, Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat före skatt	45,3	-140,2
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, 20,6 %	-9,3	28,9
Effekt av ändrade skattesatser	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	51,5	0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-4,8	-0,3
Ej avdragsgillt räntenetto	-13,3	-8,9
<b>Summa</b>	<b>24,1</b>	<b>19,7</b>

#### Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	24,1	19,7
Procent av resultat före skatt, %	53,2	-14,1

## NOT 11 RESULTAT PER AKTIE

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

Resultat per aktie	2024	2023
<b>Årets resultat, Mkr</b>	<b>-202,4</b>	<b>-536,9</b>
Utdelning till preferensaktieägare, Mkr	-9,0	-36,1
Kostnad hybridobligation	-45,1	-42,9
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-256,5	-615,9
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr <sup>1</sup>	-2,99	-7,17
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande, kr	-0,00	-0,00
Resultat per stamaktie, kr <sup>1</sup>	-2,99	-7,17

1) Ingen utspädningseffekt förekommer varför uppgiften avser både före och efter utspädning.

## NOT 12 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

#### Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr

Överkursfond	942 022 520
Balanserade vinstmedel	-703 942 173
Årets resultat	69 408 147

**Summa 307 488 494**

**I ny räkning balanseras 307 488 494**

## NOT 13 LICENSER

Koncernen, Mkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	7,9	7,8
Inköp	0,2	0,1
Utrangeringar	-	-

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 8,1 7,9**

Ingående avskrivningar	-4,0	-2,6
Utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-1,4	-1,4

**Utgående avskrivningar -5,4 -4,0**

**Utgående redovisat värde 2,8 3,9**

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	7,9	7,8
Inköp	0,2	0,1
Utrangeringar	-	-

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 8,1 7,9**

Ingående avskrivningar	-4,0	-2,6
Utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-1,4	-1,4

**Utgående avskrivningar -5,4 -4,0**

**Utgående redovisat värde 2,8 3,9**

## 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. Förvaltningsobjekt innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Ombyggnad av färdigställda byggnader klassificeras som Förvaltningsobjekt och ej Pågående projekt.

### Pågående projekt

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

En markanvisning innebär rätt för en part att under en tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få arbeta med att utveckla projekt inom ett avgränsat område.

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

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

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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

Ett pågående projekt i produktion avslutas när byggnationen är färdigställd och godkänd slutbesiktning sker av en extern besiktningsman. I normalfallet återstår investeringar kopplade

till färdigställande av markarbeten (finplanering) som exempelvis grönytor, gator och torg. Ansvaret för det nyproducerade objektet övergår till K2A:s förvaltningsorganisation. Fastigheten överförs från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Det innebär att det aktuella objektet betraktas som ett förvaltningsobjekt i tabeller över fastighets- och projektportföljen samt att värdet flyttas (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt.

### Koncernen, Mkr

Orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter	2024	2023
Ingående värde	1 503,9	2 011,8
Avytrade fastigheter	-426,9	-34,9
Orealiserade (day one gain)	-5,9	-2,0
Orealiserade (övriga)	-20,8	-471,0

**Utgående värde 1 050,4 1 503,9**

Specifikation fastighetsportfölj, 2024	Bostäder	Samhäll
Nord	145,0	328,0
Mälardalen/Syd	1 505,0	469,5
Stockholm	2 510,6	182,0
Total förvaltning	4 160,6	979,5
Tomt- och nyttjanderätter	194,2	3,5
Projekt	660,7	78,4

**Total fastighetsportfölj 5 015,6 1 061,4**

Specifikation fastighetsportfölj, 2023	Bostäder	Samhäll
Nord	1 836,0	379,0
Mälardalen	2 263,0	354,8
Stockholm	2 152,5	149,0
Syd	926,0	104,0
Total förvaltning	7 177,5	986,8
Tomt- och nyttjanderätter	200,6	3,5
Projekt	701,1	56,0

**Total fastighetsportfölj 8 079,2 1 046,3**

Aktiverade räntor under året uppgår till 26,1 Mkr (65,1) varav 2,7 Mkr (31,2) avser aktiverade räntekostnader för byggkreditiv. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 8,9 procent (7,1).

Skattemässiga restvärden, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad	2 821,0	4 687,6
Mark	374,5	514,2
Pågående projekt	136,8	261,8
Inventarier i förvaltningsfastigheter	57,4	91,0

**Summa 3 389,7 5 554,6**

Taxeringsvärde, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad	1 768,8	3 220,3
Mark	425,0	670,4

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2024	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Totalt
	Leasade <sup>1</sup>	Ägda	Leasade <sup>1</sup>	Ägda	
Ingående värde	204,1	8 164,1	–	757,1	9 125,4
Förvärv av fastigheter	63,8	–	96,8	–	160,6
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	473,6	–	-0,7	473,0
Ny- och tillbyggnad	–	12,9	–	32,0	44,9
Försäljningar	-45,0	-3 606,8	–	4,9	-3 646,9
Orealiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	-25,9	39,8	–	–	13,9
– Projektvinster	–	–	–	-23,2	-23,2
– Pågående projekt	–	–	–	-11,5	-11,5
Realiserade värdeförändringar:					
– Förvaltningsobjekt	–	-54,9	–	–	-54,9
– Projekt	–	–	–	-4,2	-4,2
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	–	112,0	–	-112,0	–
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>197,1</b>	<b>5 140,7</b>	<b>96,8</b>	<b>642,3</b>	<b>6 077,0</b>
<b>Summa utgående verkligt värde</b>	<b>197,1</b>	<b>5 337,8</b>	<b>96,8</b>	<b>739,2</b>	<b>6 077,0</b>

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2023	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Totalt
	Leasade <sup>1</sup>	Ägda	Leasade <sup>1</sup>	Ägda	
Ingående värde	119,8	8 249,0	64,7	1 716,1	10 149,6
Förvärv av fastigheter	40,0	–	–	–	40,0
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	–	–	974,1	974,1
Ny- och tillbyggnad	–	23,1	–	299,8	322,9
Försäljningar	–	-1 393,6	–	-467,4	-1 860,9
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
– Förvaltningsobjekt	-20,4	-217,6	–	–	-238,0
– Projektvinster	–	–	–	-165,2	-165,2
– Pågående projekt	–	–	–	-67,9	-67,9
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
– Förvaltningsobjekt	–	-25,3	–	–	-25,3
– Projekt	–	–	–	-4,1	-4,1
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	64,7	1 528,4	-64,7	-1 528,4	–
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>204,1</b>	<b>8 164,1</b>	<b>–</b>	<b>757,1</b>	<b>9 125,4</b>
<b>Summa utgående verkligt värde</b>		<b>8 368,3</b>		<b>757,1</b>	<b>9 125,4</b>

1) Leasade tillgångar innefattar både tomrätter och hyresfastigheter som K2A hyr.

## 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. En förändring av en eller flera faktorer skulle kunna leda till en väsentlig påverkan på värderingen.

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 RICS Red Book och IVSC värderingsstandard (senaste upplagan). Värdebedömningen avser fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten, vilket är att likställa med verkligt värde enligt IFRS 13.

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 att äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

### Värderingsprocess

Värdering av fastigheterna sker varje kvartalsslut med hjälp av externa fastighetsvärderare. Kvartal ett och tre genomförs översiktlig värdering av 90 procent av det totala fastighetsvärdet, kvartal två och fyra sker fullständiga värderingar av 100 procent av det totala fastighetsvärdet. 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 2024-12-31 har värderingarna utförts av värderingsföretaget Novier Property Advisors AB.

### Värderingsmetod

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut. Utifrån att det finns ett hyreskontrakt med längre återstående löptid än 15 år förlängs kalkylperioden till motsvarande återstående löptid på hyreskontraktet. 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.

Under de senaste tre åren har antalet transaktioner kraftigt minskat samtidigt som ett flertal transaktioner skett av "stressade" aktörer (dvs. ej marknadsmässiga transaktioner). Värderingar har fortsatt skett med hjälp av ortsprismetod, i de fall jämförbara transaktioner har varit få har andra segment med samma eller liknande aktörer analyserats för att bedöma direktavkastningskrav samt värdenivåer. För att beakta rådande marknadsläge använder K2A:s värderare ett osäkerhetsintervall om +/- 7,5 % (+456/-456 Mkr).

Värderarnas direktavkastningskrav är baserat på komponenterna direktavkastning samt inflation, där ökad inflation leder till en kalkylmässigt högre diskonteringsränta. Diskonteringsräntan har successivt ökat under de senaste åren vilket är följt av observerade högre direktavkastningsnivåer som i sin tur i huvudsak beror på högre inflation, ökade finansieringskostnader samt den ökade osäkerheten som mindre aktivitet på marknaden innebär.

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

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortsprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande

marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet. Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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

I tabellen nedan med väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde utgörs värdena av vägda genomsnitt inom respektive kategori. Avseende känslighetsanalysen för fastighetsvärden visar den hur värdet förändras om en variabel förändras, allt annat lika. I verkligheten samspelar de olika variablerna med varandra – till

exempel kan en högre hyra förväntas öka vakansgraden och högre marknadsräntor kan förväntas ge högre diskonteringsräntor och avkastningskrav. Detta tar dock inte känslighetsanalysen hänsyn till. Känslighetsanalysen är inte en prognos, utan visar på känsligheten för förändringar i fastighetsvärden om enskilda indata förändras.

Kategoriseringen avseende väsentliga icke observerbara indata för värdering är uppdelad på geografiska områden samt på bostäder och samhällsfastigheter eftersom de har olika förutsättningar. K2A:s studentbostäder är helt jämförbara med traditionella hyresbostäder. Bostäderna är fullt utrustade med eget kök, diskmaskin, tvättmaskin och badrum med kakel och klinker. Det finns inga skillnader i de ekonomiska förutsättningarna. Förvaltning, tillsyn, uppföljning, besiktning med mera, sker på samma sätt och försäkringarna är inte högre. Avyttringar under 2024 har lett till att regionerna Mälardalen och Syd har slagits ihop på grund av mindre bestånd.

### Förvaltningsobjekt - väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde per 2024-12-31

Bostäder	Nord	Mälardalen/syd	Stockholm	Total
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 585	3 450	3 958	3 648
Aktuell hyra, kr/kvm	1 905	2 405	2 942	2 643
Återstående längd på hyreskontrakt, år	e.t	e.t	e.t	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	1,1	2,1	1,0	1,5
Aktuell vakans, %	1,3	3,5	1,3	2,2
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 650	2 572	3 080	2 767
Diskonteringsränta, %	6,6	6,5	5,8	6,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	4,5	4,4	3,8	4,0
Samhällsfastigheter	Nord	Mälardalen/syd	Stockholm	Total
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 307	3 148	4 916	2 894
Aktuell hyra, kr/kvm	1 700	2 280	3 633	2 118
Återstående längd på hyreskontrakt, år	2,7	9,8	8,8	6,8
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,2	5,0	4,9	3,9
Aktuell vakans, %	0,1	0,3	0,0	0,1
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 612	2 787	4 507	2 363
Diskonteringsränta, %	8,0	8,1	7,8	8,0
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	6,0	5,7	5,9

### Förvaltningsobjekt - väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde per 2023-12-31

Bostäder	Nord	Mälardalen	Stockholm	Syd	Total
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	3 302	3 485	4 032	3 709	3 590
Aktuell hyra, kr/kvm	2 435	2 532	3 009	2 510	2 608
Återstående längd på hyreskontrakt, år	e.t	e.t	e.t	e.t	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	1,7	1,5	1,2	2,3	1,6
Aktuell vakans, %	2,3	2,1	1,6	3,5	2,2
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	2 403	2 528	3 102	2 826	2 668
Diskonteringsränta, %	6,6	6,5	6,0	6,6	6,4
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	4,5	4,4	3,9	4,6	4,3
Samhällsfastigheter	Nord	Mälardalen	Stockholm	Syd	Total
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 400	4 535	4 712	1 590	2 855
Aktuell hyra, kr/kvm	1 736	3 382	3 501	1 114	2 086
Återstående längd på hyreskontrakt, år	3,5	11,7	7,2	8,8	7,3
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,5	4,8	5,0	5,0	3,9
Aktuell vakans, %	3,5	6,4	6,7	7,1	5,3
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 753	4 072	4 304	1 333	2 341
Diskonteringsränta, %	8,0	8,0	7,8	8,3	8,0
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	5,9	5,7	6,2	5,9

## Förvaltningsobjekt - känslighetsanalys fastighetsvärdering, Mkr

Påverkan av verkligt värde	Förändring	2024-12-31		2023-12-31	
		Samhälls- fastigheter	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5 %	+/- 25	+/- 149	+/- 25	+/- 251
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3 %	-/+ 15	-/+ 89	-/+ 15	-/+ 151
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5 %	-/+ 4	-/+ 34	-/+ 4	-/+ 60
Diskonteringsränta	+ 0,25 %	- 23	- 109	- 23	- 184
	- 0,25 %	+ 23	+ 113	+ 23	+ 191
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+ 0,25 %	- 17	- 134	- 17	- 210
	- 0,25 %	+ 18	+ 153	+ 18	+ 238

## NOT 16 RÖRELSEFASTIGHETER

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2024
Ingående värde	30,6	6,8	37,4
Omklassificering	-	-	-
Årets anskaffningar	-	-	-
<b>Utgående värde</b>	<b>30,6</b>	<b>6,8</b>	<b>37,4</b>
Ingående avskrivningar	-14,1	-1,9	-16,0
Årets avskrivningar	-3,1	-0,2	-3,3
Utrangering	-13,4	-	-13,4
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-30,6</b>	<b>-2,2</b>	<b>-32,7</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0,0</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2023
Ingående värde	30,6	6,8	37,4
Omklassificering	-	-	-
Årets anskaffningar	-	-	-
<b>Utgående värde</b>	<b>30,6</b>	<b>6,8</b>	<b>37,4</b>
Ingående avskrivningar	-9,9	-1,7	-11,6
Årets avskrivningar	-4,2	-0,2	-4,4
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-14,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-16,0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16,5</b>	<b>4,9</b>	<b>21,4</b>

Skattemässigt restvärde, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad	1,6	1,7
Mark	0,3	0,3
<b>Summa</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>

Taxeringsvärde, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad	3,9	3,9
Mark	2,7	2,7
<b>Summa</b>	<b>6,5</b>	<b>6,5</b>

## NOT 17 INVENTARIER

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2024
Ingående anskaffningsvärde	10,5	25,2	35,8
Årets anskaffning	-	0,5	0,5
Avyttringar	-0,9	-11,8	-12,7
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9,6</b>	<b>13,9</b>	<b>23,5</b>
Ingående avskrivningar	-6,8	-14,7	-21,6
Avyttringar	0,5	6,9	7,4
Årets avskrivningar	-2,1	-2,0	-4,1
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8,4</b>	<b>-9,9</b>	<b>-18,3</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1,2</b>	<b>4,0</b>	<b>5,2</b>

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2023
Ingående anskaffningsvärde	8,8	27,3	36,1
Årets anskaffning	2,0	0,6	2,6
Avyttringar	-0,3	-2,6	-2,9
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10,5</b>	<b>25,2</b>	<b>35,8</b>
Ingående avskrivningar	-4,6	-14,0	-18,6
Avyttringar	0,1	1,9	2,0
Årets avskrivningar	-2,4	-2,6	-5,0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6,8</b>	<b>-14,7</b>	<b>-21,6</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3,7</b>	<b>10,5</b>	<b>14,2</b>

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	5,6	5,1
Inköp	0,5	0,5
Avyttringar	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6,1</b>	<b>5,6</b>
Ingående avskrivningar	-3,2	-2,5
Årets avskrivningar	-0,8	-0,7
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3,9</b>	<b>-3,2</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2,2</b>	<b>2,5</b>

## NOT 18 ANDELAR I KONCERNBOLAG

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående balans	2 090,1	2 090,1
Aktieägartillskott	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>2 090,1</b>	<b>2 090,1</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 090,1</b>	<b>2 090,1</b>

### 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 2024-12-31	2 090,1
Redovisat värde 2023-12-31	2 090,1

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

Bolag	Organisationsnummer	Ägarandel 2024	Ägarandel 2023
K2A Admin AB	559065-3449	100	100
Jejoli AB	559210-1660	100	100
K2A Hold NDA AB	559502-5411	100	-
K2A Hyresbostäder i Västerås 2 AB	559248-4454	100	-
K2A Hyresbostäder i Örebro 2 AB	559225-6886	100	-
K2A Studenthus i Järfälla AB	559212-8994	100	-
K2A Studenthus i Vällingby AB	556997-8777	100	-
K2A Samhällsfastigheter AB	559355-1152	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Kiruna AB	556925-7818	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Sundsvall AB	559292-4087	100	100
K2A Slakthushallen AB	559377-3301	100	100
Arborem Fastigheter NDA Hold AB	559411-2475	-	100
K2A Sam Förrärv VI AB	559462-4214	100	100
Arborem Fastigheter Holding AB	559412-2136	-	100
K2A Samhällsfastigheter i Enköping AB	559336-7476	100	100
K2A Trähus Holding AB	559350-0498	100	100
K2A Träfabrik AB	556999-6787	100	100
K2A Trähus AB	559014-3771	100	100
LSS BEMS Hold AB	559351-9191	100	100
K2A LSS AB	559346-2350	100	100
K2A LSS Hold 1 AB	559336-4937	100	100
K2A LSS Enköping 2 AB	559031-1840	100	100
K2A LSS Enköping 3 AB	559296-3549	100	100
K2A LSS Motala AB	559257-0476	100	100
K2A LSS Nyköping AB	559192-9889	100	100
K2A LSS Nyköping & Flen AB	559156-8604	100	100
K2A LSS Oxelösund 2 AB	559311-9364	100	100
K2A LSS Södertälje AB	556879-5438	100	100
K2A LSS Täby Handelsbolag	916610-7228	1	1
K2A LSS Uppsala 2 AB	559208-8768	100	100
K2A LSS Hold 2 AB	559339-9297	100	100
K2A LSS Gävle AB	556948-5450	100	100
K2A LSS Heby AB	559145-2684	100	100
K2A LSS Hässleholm AB	556835-3626	100	100
K2A LSS Katrineholm AB	559160-3195	100	100
K2A LSS Mariefred AB	559064-9058	100	100
K2A LSS Oxelösund AB	559253-1221	100	100
K2A LSS Partille AB	556909-7149	100	100
K2A LSS Ronneby AB	559222-1138	-	100
K2A LSS Strängnäs AB	559064-9041	100	100
K2A LSS Täby AB	559076-6050	100	100
K2A LSS Täby Handelsbolag	916610-7228	99	99
K2A LSS Uppsala AB	556932-6365	100	100
K2A LSS Åkers styckebruk AB	559116-1954	100	100
K2A LSS Hold 3 AB	559338-1212	100	100
K2A LSS Vilande 1 AB	559228-5067	100	100
Arborem Fastigheter AB	559377-3343	-	100
K2A Hyresbostäder AB	559050-6092	100	100
K2A Hyresbostäder Hold 1 AB	559350-2080	100	100
K2A Hyresbostäder i Norrtälje AB	559041-8512	100	-
K2A Hyresbostäder i Rågsved AB	559386-3854	100	100
K2A Hyr Förrärv II AB	559377-3251	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås 4 AB	559268-1687	100	100
K2A Hyr Förrärv III AB	559377-2451	100	100
K2A Hyr Förrärv IV AB	559462-6243	100	100
K2A Hyresbostäder i Karlstad AB	559239-4554	100	100
K2A Hyresbostäder i Luleå AB	559098-5841	-	100
K2A Hyresbostäder i Borås AB	559112-6254	100	100
K2A Hyresbostäder i Botkyrka AB	559248-4447	100	100
K2A Hyresbostäder i Bromma AB	559043-1580	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping AB	559012-5844	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 2 AB	559225-7587	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 3 AB	559225-7637	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 4 AB	559083-0088	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge AB	559115-8976	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge 1 AB	556972-6622	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge 2 AB	559126-5805	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge 3 AB	556972-6614	100	100
K2A Hyresbostäder i Luleå 2 AB	559244-8921	-	100
K2A Hyresbostäder i Lund AB	559171-8654	-	100
K2A Hyresbostäder i Skogås AB	559239-4539	100	100
K2A Hyresbostäder i Sundsvall AB	556735-9061	100	100
K2A Hyresbostäder i Sundsvall 2 AB	559301-6859	100	100
K2A Hyresbostäder i Vinsta AB	559259-9392	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås 2 AB	559248-4454	-	100
K2A Hyresbostäder i Västerås 3 AB	559299-1516	100	100
K2A Hyresbostäder i Växjö AB	559094-9797	100	100
K2A Hyresbostäder i Örebro AB	559050-6027	100	100
K2A Hyresbostäder i Örebro 2 AB	559225-6886	-	100
K2A Hyresbostäder i Ösmo AB	559068-6720	100	100
K2A Studenthus AB	556923-4114	100	100
K2A Studenthus Hold 1 AB	559350-2098	100	100

Bolag	Organisationsnummer	Ägarandel 2024	Ägarandel 2023
K2A Hyd i Uppsala AB	559050-6100	100	100
K2A Stud Förvärv II AB	559377-1644	100	100
K2A Studenthus i Slakthusområdet AB	559377-1602	100	100
K2A Stud Förvärv IV AB	559462-4461	100	100
K2A Studenthus i Eskilstuna AB	559377-2527	100	100
K2A Studenthus i Karlstad 3 AB	559252-8912	-	100
K2A Studenthus i Visby 2 AB	559114-7839	-	100
K2A Studenthus i Bromma AB	559212-8986	100	100
K2A Studenthus i Gävle AB	556966-3056	-	100
K2A Studenthus i Gävle 2 AB	559172-8059	-	100
K2A Studenthus i Gävle 3 AB	559257-1755	-	100
K2A Studenthus i Järfälla AB	559212-8994	-	100
K2A Studenthus i Karlstad AB	556989-2135	-	100
K2A Studenthus i Karlstad 2 AB	559002-2884	-	100
K2A Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	-	100
K2A Studenthus i Linköping AB	559244-0340	-	100
K2A Studenthus i Lund AB	559126-5813	-	100
K2A Studenthus i Lund 2 AB	556781-6524	-	100
K2A Studenthus i Sundsvall AB	559088-2659	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall 2 AB	559234-8311	-	100
K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB	559261-2989	-	100
K2A Studenthus i Umeå AB	556966-3049	-	100
K2A Studenthus i Visby AB	559349-3215	100	100
K2A Studenthus i Vällingby AB	556997-8777	-	100
K2A Studenthus i Västerås AB	559157-1327	100	100
K2A Studenthus i Växjö AB	559249-9379	-	100
K2A Studenthus i Växjö 2 AB	559255-4074	-	100
K2A Studenthus i Örebro AB	556950-2254	-	100
K2A Studenthus i Örebro 2 AB	556955-9536	-	100
K2A JV Holding 1 AB	559136-4186	100	100
Arborem Fastigheter AB	559377-3343	60	-
Arborem Fastigheter Holding AB	559412-2136	100	-
K2A Studenthus i Gävle AB	556966-3056	100	-
K2A Studenthus i Karlstad 2 AB	559002-2884	100	-
K2A Studenthus i Karlstad 3 AB	559252-8912	100	-
K2A Studenthus i Karlstad AB	556989-2135	100	-
K2A Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	100	-
K2A Studenthus i Linköping AB	559244-0340	100	-
K2A Studenthus i Lund 2 AB	556781-6524	100	-
K2A Studenthus i Sundsvall 2 AB	559234-8311	100	-
K2A Studenthus i Umeå AB	556966-3049	100	-
K2A Studenthus i Visby 2 AB	559114-7839	100	-
K2A Studenthus i Växjö 2 AB	559255-4074	100	-
K2A Studenthus i Växjö AB	559249-9379	100	-
K2A Studenthus i Örebro 2 AB	556955-9536	100	-
Arborem Fastigheter NDA Hold AB	559411-2475	100	-
K2A Studenthus i Gävle 2 AB	559172-8059	100	-
K2A Studenthus i Gävle 3 AB	559257-1755	100	-
K2A Studenthus i Lund AB	559126-5813	100	-
K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB	559261-2989	100	-
K2A Studenthus i Örebro AB	556950-2254	100	-
Arborem Fastigheter Swed Hold AB	559507-7040	100	-
Genova Viby Holding AB	559213-0917	30	30
Genova Viby Fastigheter AB	556708-3323	100	100
Genova Viby Projekt AB	559386-3045	100	100
Genova Viby Holding 1 AB	559386-3052	100	100
Genova Viby Fastighet 1 AB	559386-3060	100	100
Genova Viby Fastighet 2 AB	559386-3078	100	100
Genova Viby Fastighet 3 AB	559386-3086	100	100
Genova Viby Fastighet 4 AB	559386-3094	100	100
Genova Viby Fastighet 5 AB	559386-3102	100	100
Genova Viby Holding 2 AB	559386-3110	100	100
Genova Viby Fastighet 6 AB	559386-2872	100	100
Genova Viby Fastighet 7 AB	559386-2880	100	100
Genova Viby Fastighet 8 AB	559386-2898	100	100
Genova Viby Fastighet 9 AB	559386-2906	100	100
Genova Viby Fastighet 10 AB	559386-2914	100	100
Genova Viby Holding 3 AB	559386-2922	100	100
Genova Viby Fastighet 11 AB	559386-2930	100	100
Genova Viby Fastighet 12 AB	559386-2948	100	100
Genova Viby Fastighet 13 AB	559386-2955	100	100
Genova Viby Fastighet 14 AB	559386-2963	100	100
Genova Viby Fastighet 15 AB	559386-2971	100	100
Genova Viby Holding 4 AB	559386-2989	100	100
Genova Viby Fastighet 16 AB	559386-2997	100	100
Genova Viby Fastighet 17 AB	559386-3003	100	100
Genova Viby Fastighet 18 AB	559386-3011	100	100
Genova Viby Fastighet 19 AB	559386-3029	100	100
Genova Viby Fastighet 20 AB	559386-3037	100	100
Slaggborn Utvecklings AB	559134-4998	50	50
Slaggborn Holding AB	559179-3046	100	100
Fastighets AB Flugsta	559108-7720	100	100
Slaggborn Västerås AB	559108-3786	100	100

## NOT 19 ANDELAR I JOINT VENTURES

K2A äger 60 % av stamaktierna och 50 % av rösterna i Arborem Fastigheter AB, resterande aktier och röster ägs av Slättö. Mer information om Slättö finns på [www.slatto.se](http://www.slatto.se). Det samägda bolaget äger och förvaltar 2 990 studentbostäder. Se även sida 130 avseende transaktionen.

K2A äger 30 % av aktierna i Genova Viby Holding AB, resterande aktier ägs av Genova. Mer information om Genova finns på [www.genova.se](http://www.genova.se). Det samägda bolaget utvecklar cirka 1 200 bostäder i Upplands-Bro.

K2A äger 50 % av aktierna i Slaggborn Utvecklings AB, resterande aktier ägs av SBB. Mer information om SBB finns på [www.sbbnorden.se](http://www.sbbnorden.se). Det samägda bolaget utvecklar cirka 320 bostäder i Uppsala och har utvecklat kontor och häfte för Kriminalvården i Västerås. Projektet i Västerås avyttrades under hösten 2024 och förväntas frånträdas då bygglov vinner laga kraft under första halvåret 2025.

K2A redovisar resultat- och ägarandelar i joint venture enligt kapitalandelsmetoden. Resultatandelar, liksom tillkommande förvärvskostnader, redovisas mot värdena i andelarna i koncernredovisningen. Koncernens totalresultat innefattar koncernens andel av totalresultaten i investeringsobjekten. I Arborem Fastigheter AB har den andra parten rätt till en avkastning om 14 procent per år utifrån den andra partens innehav av preferensaktier, totalresultatet fördelas sedan efter ägarandel när avdrag gjorts för avkastningen på preferensaktierna.

Koncernen, Mkr	2024	2023	Joint ventures	Kapitalandelens värde i koncernen	
				2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	276,0	352,0			
Förvärv	501,2	–	Organisationsnummer, Säte	Andel %	
Andel av årets resultat	60,4	-76,0	Slaggborn Utvecklings AB (koncern) 559134-4998, Stockholm	50	148,1 116,2
Aktieägarfillskott	5,9	–	Genova Viby Holding AB (koncern) 559213-0917, Stockholm	30	158,3 159,8
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>843,5</b>	<b>276,0</b>	Arborem Fastigheter AB (koncern) 559377-3343, Stockholm	60	336,5 –
Ingående nedskrivningar	–	–	<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>643,0 276,0</b>
Återföring av tidigare nedskrivningar	–	–			
Årets realisationsresultat	-200,5	–			
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-200,5</b>	<b>–</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>643,0</b>	<b>276,0</b>			

### Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2024

	Arborem Fastigheter AB	Genova Viby Holding AB	Slaggborn Utvecklings AB	Totalt
Anläggningstillgångar	3 252,5	749,0	565,7	4 567,2
Likvida medel	14,5	14,8	48,9	78,2
Övriga omsättningstillgångar	14,6	7,6	83,6	105,8
Långfristiga finansiella skulder	985,3	150,0	–	1 135,3
Övriga långfristiga skulder	65,4	58,3	72,9	196,6
Kortfristiga finansiella skulder	940,8	–	67,6	1 008,4
Övriga kortfristiga skulder	46,1	36,2	261,3	343,7
<b>Nettotillgångar</b>	<b>1 244,1</b>	<b>526,9</b>	<b>296,3</b>	<b>2 067,3</b>
<b>Avgår preferensaktier</b>	<b>-683,1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-683,1</b>
<b>Koncernens andel, %</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	
<b>Koncernens andel av nettotillgångar</b>	<b>336,5</b>	<b>158,1</b>	<b>148,1</b>	<b>642,8</b>
<b>Redovisat värde*</b>	<b>336,5</b>	<b>158,3</b>	<b>148,1</b>	<b>643,0</b>

\* Differens mellan koncernens andel av nettotillgångar och redovisat värde består av transaktionskostnader.

### Koncernens andel av årets totalresultat 2024

Resultaträkning, Mkr	Arborem Fastigheter AB	Genova Viby Holding AB	Slaggborn Utvecklings AB	Totalt
Nettoomsättning	49,7	3,9	41,4	95,0
Fastighetskostnader	-17,5	-5,3	-37,8	-60,6
Räntenetto	-18,5	-0,1	-4,0	-22,6
Värdetförändring derivat	1,0	–	–	1,0
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	91,2	-4,6	71,0	157,5
Skatter	-23,2	1,2	-18,5	-40,4
<b>Summa totalresultat</b>	<b>82,8</b>	<b>-4,9</b>	<b>52,1</b>	<b>130,0</b>
<b>Koncernens andel av totalresultatet</b>	<b>35,8</b>	<b>-1,5</b>	<b>26,0</b>	<b>60,4</b>

### Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2023

	Arborem Fastigheter AB	Genova Viby Holding AB	Slaggborn Utvecklings AB	Totalt
Anläggningstillgångar	–	708,5	451,3	1 159,8
Likvida medel	–	4,8	7,5	12,2
Övriga omsättningstillgångar	–	1,2	17,8	19,1
Långfristiga finansiella skulder	–	100,0	–	100,0
Övriga långfristiga skulder	–	59,0	63,0	122,0
Kortfristiga finansiella skulder	–	–	70,0	70,0
Övriga kortfristiga skulder	–	23,7	111,2	134,9
<b>Nettotillgångar</b>	–	<b>531,8</b>	<b>232,4</b>	<b>764,2</b>
Koncernens andel, %	–	30	50	
Koncernens andel av nettotillgångar	–	159,6	116,2	275,8
Redovisat värde*	–	159,8	116,2	276,0

\* Differens mellan koncernens andel av nettotillgångar och redovisat värde består av transaktionskostnader.

### Koncernens andel av årets totalresultat 2023

Resultaträkning, Mkr	Arborem Fastigheter AB	Genova Viby Holding AB	Slaggborn Utvecklings AB	Totalt
Nettoomsättning	–	7,9	4,3	12,2
Fastighetskostnader	–	-6,1	-1,7	-7,8
Räntenetto	–	-0,6	-3,2	-3,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	-59,0	-156,0	-215,0
Skatter	–	11,9	32,2	44,1
<b>Summa totalresultat</b>	–	<b>-45,8</b>	<b>-124,4</b>	<b>-170,2</b>
<b>Koncernens andel av totalresultatet</b>	–	<b>-13,7</b>	<b>-62,2</b>	<b>-76,0</b>

## NOT 20 ANDELAR I ANDRA BOLAG

Koncernen, Mkr	2024	2023
Ingående värde	153,4	153,4
Inköp	–	–
Värdeförändring	-28,9	–
<b>Utgående värde</b>	<b>124,5</b>	<b>153,4</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124,5</b>	<b>153,4</b>

Bolag, organisationsnummer, säte	Redovisat värde	
	2024-12-31	2023-12-31

#### Indirekt ägda

Brf Guldfisken nr 5, 702002-8564; Stockholm	93,0	89,0
Orbital Systems Inc, 47-4949888; City of Wilmington, USA	5,0	5,0
Boet Bostad Holding AB, 559088-6551; Stockholm	26,5	53,4
The Forest Solution, 559216-8149; Falun	–	6,0

**Verkligt värde** 124,5 153,4

Moderbolagets verksamhet bedrivs i ovan nämnda bostadsrätter med adress Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm. Bostadsrätterna har värderats av Novier Property Advisors AB som en extern värdering.

## NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

Koncernen, Mkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	21,9	39,6
Betalda handpenningar	–	–
Återbetalda handpenningar återlämnade projekt	–	-11,1
Upplupen ränteintäkt på betalda handpenningar	0,3	3,8
Avräknad handpenning tillträdna fastigheter	–	–
Utrangering/nedskrivning	-9,6	-10,3
Omklassificering till kortfristiga tillgångar	–	–
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12,5</b>	<b>21,9</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12,5</b>	<b>21,9</b>

Betalda handpenningar för kommande projekt där tillträde är 2025 och framåt. Redovisat värde för övriga långfristiga tillgångar i koncernen såväl som i moderbolaget bedöms approximativt motsvara realiserbart verkligt värde.

## 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 värde hierakin enligt IFRS 13.

Koncernen, Mkr	2024	2023
Ingående verkligt värde	116,7	142,9
Årets anskaffning	–	96,6
Årets avyttring	0,5	–
Årets värdeförändring	-72,1	-122,8
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>45,1</b>	<b>116,7</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45,1</b>	<b>116,7</b>

Koncernens derivat utgörs av 14 fristående ränteswappar, 1 option samt 5 räntetak/golv.

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
Ingående verkligt värde	103,4	142,9
Årets anskaffning	–	68,0
Årets värdeförändring	-65,5	-107,4
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>37,9</b>	<b>103,4</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37,9</b>	<b>103,4</b>

Moderbolagets derivat utgörs av 9 fristående ränteswappar och 1 option.

Redovisat värde för derivat i koncernen såväl som i moderbolaget bedöms approximativt motsvara realiserbart verkligt värde.

## NOT 23 KUNDFORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>Åldersfördelning av kundfordringar</b>		
< 30 dagar	0,8	1,2
31 – 60 dagar	1,7	1,3
61-90 dagar	0,2	0,2
>90 dagar	0,5	0,1
<b>Summa</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>
<b>Moderbolaget, Mkr</b>		
<b>Åldersfördelning av kundfordringar</b>		
< 30 dagar	0,3	4,5
31 – 60 dagar	0,7	0,9
61-90 dagar	0,0	–
>90 dagar	–	3,8
<b>Summa</b>	<b>1,1</b>	<b>9,1</b>

## NOT 24 ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Handpenning	–	100,0
Investeringsbidrag	–	26,9
Skattekonto	4,4	3,9
Momsfordran	5,2	–
Övrigt	1,5	7,1
<b>Summa</b>	<b>11,1</b>	<b>137,9</b>
<b>Moderbolaget, Mkr</b>		
Skattekonto	2,4	1,4
Övrigt	0,8	0,9
<b>Summa</b>	<b>3,2</b>	<b>2,3</b>

## NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31	Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetskostnader	13,0	7,8	Hyreskostnader	–	0,0
Projektkostnader	–	0,3	Finansiella kostnader	–	–
Hyreskostnader	1,4	4,3	Intäkter projektjänster	–	–
Finansiella kostnader	0,7	8,0	Finansiella intäkter	10,7	17,4
Finansiella intäkter	19,7	20,6	Övriga poster	2,3	2,2
Övriga poster	2,8	1,1	<b>Summa</b>	<b>13,1</b>	<b>19,6</b>
<b>Summa</b>	<b>37,5</b>	<b>42,2</b>			

## NOT 26 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 500 000 000 kronor och högst 2 000 000 000 kronor uppdelat på lägst 80 000 000 och högst 320 000 000 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 preferensaktie medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämman i K2A får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier. Vid årsredovisningens avgivande uppgår K2A:s aktiekapital till 547 938 125 kronor fördelat på 10 604 640 stamaktier av serie A, 68 454 500 stamaktier av serie B, 6 806 160 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. K2A:s bolagsordning stipulerar att utdelning om 20 kr per preferensaktie och år ska betalas till preferensaktieägare. Vid årsstämman 2024 beslutades inte om någon utdelning vilket lett till att det uppstått en kumulativ rätt till utdelning för preferensaktieägarna. Rätten uppgick per bokslutsdagen till 28,1 Mkr inklusive upplupen ränta om 1,0 Mkr.

År	Transaktion	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring av kvotvärde	Totalt aktiekapital
2013	Nybildning A-serie	500	500	100	50 000
2013	Nyemission A-serie	100	600	100	60 000
2014	Kvittningsemision 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 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, B och 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
2021	Nyemission av stamaktier B-serie	90 900	18 977 860	6,25	118 611 625
2021	Fondemission stamaktier serie A, B och D	68 692 240	87 670 100	6,25	547 938 125

## NOT 27 FINANSIELLA SKULDER

### Kapitalstruktur

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

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

Enligt villkoren för skulder till kreditinstitut är respektive låntagare förpliktigad att uppfylla finansiella lånekonventioner i slutet av varje kvartal. Konventionerna varierar mellan långgivare men innefattar att skuldsättningsgraden inte får överstiga 70 till 75 procent och att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,25 till 2,00 gånger. För beskrivning av finansiella risker se avsnitten "Risker och osäkerhetsfaktorer" samt "Finansiering" i förvaltningsberättelsen. Redovisat värde för de finansiella skulderna i koncernen såväl som i moderbolaget bedöms approximativt motsvara realiserbart verkligt värde.

### Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2024-12-31

Koncernen, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Skulder kreditinstitut	2 203,1	1 262,6	–	3 465,7
Obligationslån	–	700,0	–	700,0
Räntekostnader	199,7	184,0	–	383,8
Leasingskulder	47,6	143,8	117,5	308,8
Leverantörsskulder	20,4	–	–	20,4
Övriga skulder	21,0	50,8	–	71,8
<b>Summa</b>	<b>2 491,8</b>	<b>2 341,2</b>	<b>117,5</b>	<b>4 950,5</b>

### Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2023-12-31

Koncernen, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Skulder kreditinstitut	1 274,0	4 244,4	–	5 518,4
Obligationslån	700,0	400,0	–	1 100,0
Räntekostnader	341,7	277,6	–	619,3
Leasingskulder	34,7	95,2	95,5	225,3
Leverantörsskulder	47,2	–	–	47,2
Övriga skulder	48,6	48,6	–	97,3
<b>Summa</b>	<b>2 446,1</b>	<b>5 065,9</b>	<b>95,5</b>	<b>7 607,6</b>

### Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2024-12-31

Moderbolaget, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntekostnader	52,8	120,7	–	173,5
Obligationer	–	700,0	–	700,0
Leverantörsskulder	3,3	–	–	3,3
Övriga skulder	40,7	–	–	40,7
<b>Summa</b>	<b>96,8</b>	<b>820,7</b>	<b>–</b>	<b>917,5</b>

### Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2023-12-31

Moderbolaget, Mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntekostnader	66,2	7,2	–	73,4
Obligationer*	700,0	400,0	–	1 100,0
Leverantörsskulder	4,7	–	–	4,7
Övriga skulder	41,3	–	–	41,3
<b>Summa</b>	<b>812,2</b>	<b>407,2</b>	<b>–</b>	<b>1 219,4</b>

\* Nominella belopp.

### Räntebindning 2024-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Räntebärande skulder	Andel %	Genomsnittlig ränta %
Rörligt*	-614,1	-14	5,44
2025	2 696,0	64	3,93
2026	1 680,6	40	4,13
2027	–	–	–
2028	475,0	11	3,08
<b>Summa</b>	<b>4 237,5</b>	<b>100</b>	<b>3,69</b>
Aktiverade låneutgifter	-13,0		

### Redovisat värde lång- och kortfristigt

**4 224,5**

\* Rörliga räntebärande skulder uttrycks som negativa till följd av att det nominella beloppet på ränteswapavtal översteg de totala rörliga räntebärande skulderna.

### Ränteswappar, löptid per 2024-12-31

räntenivå	Nominellt		Fast
	belopp, Mkr		(snitt), %
Ränteswappar löptid			
2025	1 900		0,94
2026	1 681		1,33
2028	475		0,21
<b>Summa/snitt</b>	<b>4 056</b>		<b>1,02</b>

### Räntebindning 2023-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Räntebärande skulder	Andel %	Genomsnittlig ränta %
Rörligt	778,4	12	6,48
2024	472,4	7	1,55
2025	3 005,9	45	2,55
2026	1 984,0	30	3,30
2028	475,0	7	2,58
<b>Summa</b>	<b>6 715,7</b>	<b>100</b>	<b>3,16</b>
Aktiverade låneutgifter	-7,4		

### Redovisat värde lång- och kortfristigt

**6 708,3**

### Kapitalbindning 2024-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Leasing-skulder <sup>1</sup>	Räntebärande skulder	Andel %	Outnyttjade krediter
2025	29,0	2 200,9	52	–
2026	24,9	832,1	20	–
2027	24,4	653,7	15	–
2028	20,6	550,8	13	–
2029	9,2	–	–	–

<b>Summa</b>	<b>108,1</b>	<b>4 237,5</b>	<b>100</b>	<b>–</b>
Aktiverade låneutgifter		-13,0		
Tomträtter (leasingskulder)	200,7			

**Redovisat värde lång- och kortfristigt 308,8 4 224,5**

### Kapitalbindning 2023-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Leasing-skulder <sup>1</sup>	Räntebärande skulder	Andel %	Outnyttjade krediter
2024	31,9	2 022,6	30	14,0
2025	29,2	3 120,7	46	–
2026	13,8	1 223,7	18	–
2028	4,4	348,6	5	–

<b>Summa</b>	<b>79,3</b>	<b>6 715,7</b>	<b>100</b>	<b>14,0</b>
Aktiverade låneutgifter		-7,4		
Tomträtter (leasingskulder)	146,1			

**Redovisat värde lång- och kortfristigt 225,3 6 708,3**

Betalda tomträttsavgälder i koncernen uppgår till 3,8 Mkr (1,8).

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 2025-2081 vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

### Räntebindning

Moderbolaget, år, förfall, Mkr	2024-12-31		2023-12-31	
	Räntebärande skulder	Genomsnittlig ränta, %	Räntebärande skulder	Genomsnittlig ränta, %
Rörligt	700,0	7,54	1 100,0	7,57
<b>Summa</b>	<b>700,0</b>	<b>7,54</b>	<b>1 100,0</b>	<b>7,57</b>
Aktiverade låneutgifter	-10,0		-4,6	

**Redovisat värde lång- och kortfristigt 690,0 1 095,4**

### Kapitalbindning

Moderbolaget, år, förfall, Mkr	2024-12-31		2023-12-31	
	Räntebärande skulder	Andel, %	Räntebärande skulder	Andel, %
2024	–	–	700,0	64
2025	–	–	400,0	36
2026	200,0	29	–	–
2028	500,0	71	–	–

<b>Summa</b>	<b>700,0</b>	<b>100</b>	<b>1 100,0</b>	<b>100</b>
Aktiverade låneutgifter	-10,0		-4,6	

**Redovisat värde lång- och kortfristigt 690,0 1 095,4**

### Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

Koncernen, Mkr	Räntebärande skulder		Leasingskulder		Aktiverade låneutgifter	Finansiella skulder
	Långfristiga	Kortfristiga	Långfristiga	Kortfristiga		
<b>Redovisat per 2022-12-31</b>	<b>5 125,2</b>	<b>2 233,7</b>	<b>189,1</b>	<b>20,5</b>	<b>-15,6</b>	<b>7 552,9</b>
Kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	855,7	–	–	–	-1,7	854,1
– Amortering	–	-1 502,4	–	-26,2	–	-1 528,6
Ej kassaflödespåverkan:						
– Nya IFRS 16 leasingskulder	–	–	41,9	–	–	41,9
– Fövärslån	3,4	–	–	–	–	3,4
– Förändring resultaträkning	–	–	–	–	9,9	9,9
– Omklassificering	-1 332,5	1 332,5	-40,4	40,4	–	–
<b>Redovisat per 2023-12-31</b>	<b>4 651,8</b>	<b>2 063,9</b>	<b>190,7</b>	<b>34,7</b>	<b>-7,4</b>	<b>6 933,7</b>
Kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	629,6	340,0	–	–	-28,3	941,3
– Amortering	–	-1 517,9	–	-32,1	–	-1 550,0
Ej kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	–	–	–	–	-5,5	-5,5
– Nya IFRS 16 leasingskulder	–	–	160,6	–	–	160,6
– Avyttring	-1 934,6	–	-45,0	–	–	-1 979,6
– Fövärslån	4,7	–	–	–	–	4,7
– Förändring resultaträkning	–	–	–	–	28,2	28,2
– Omklassificering	-1 338,1	1 338,1	-31,6	31,6	–	–
<b>Redovisat per 2024-12-31</b>	<b>2 013,4</b>	<b>2 224,0</b>	<b>274,7</b>	<b>34,1</b>	<b>-13,0</b>	<b>4 533,3</b>

Betalda tomträttsavgälder i koncernen uppgår till 3,8 Mkr (1,8).

Moderbolaget, Mkr	Räntebärande skulder		Aktiverade låneutgifter	Skulder till dotterbolag	Finansiella skulder
	Långfristiga	Kortfristiga			
<b>Redovisat per 2022-12-31</b>	<b>1 100,0</b>	<b>400,0</b>	<b>-11,9</b>	<b>1 202,2</b>	<b>2 690,3</b>
Kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	–	–	–	555,5	555,5
– Amortering	–	-400,0	–	–	-400,0
Ej kassaflödespåverkan:					
– Förändring resultaträkning	–	–	7,3	–	7,3
– Omklassificering	-700,0	700,0	–	–	–
<b>Redovisat per 2023-12-31</b>	<b>400,0</b>	<b>700,0</b>	<b>-4,6</b>	<b>1 757,7</b>	<b>2 853,1</b>
Kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	500,0	–	-23,6	396,1	872,4
– Amortering	–	-900,0	–	–	-900,0
Ej kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	–	–	-5,5	–	-5,5
– Förändring resultaträkning	–	–	23,7	–	23,7
– Omklassificering	-200,0	200,0	–	–	–
<b>Redovisat per 2024-12-31</b>	<b>700,0</b>	<b>–</b>	<b>-10,0</b>	<b>2 153,7</b>	<b>2 843,7</b>

## NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	29,7	22,3
Förskottsbetalda hyror	16,4	30,1
Personalkostnader	3,3	3,9
Driftkostnader	6,0	15,7
Projektkostnader	47,0	44,6
Hybridobligation	30,9	8,7
Övriga kostnader	6,5	6,6
<b>Summa</b>	<b>139,9</b>	<b>131,9</b>
Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	20,1	10,8
Förskottsbetalda hyror	0,2	0,3
Personalkostnader	3,3	3,2
Hybridobligation	30,9	8,7
Övriga kostnader	7,1	5,7
<b>Summa</b>	<b>61,5</b>	<b>28,7</b>

## NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

### Ställda säkerheter

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 371,5	5 416,1
Företagsinteckningar	–	20,0
Andel i bostadsrättsförening	36,7	46,3
Aktier i dotterbolag	972,1	757,5
<b>Summa</b>	<b>4 380,2</b>	<b>6 239,9</b>

### Eventualförpliktelser

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtaganden för dotterbolag	2 625,8	4 234,8
Borgensåtaganden för joint ventures	1 118,9	35,0
<b>Summa</b>	<b>3 744,6</b>	<b>4 269,8</b>

## NOT 30 KORTFRISTIGA FORDRINGAR/ SKULDER TILL KONCERNEN

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
<b>Fordringar</b>		
Ingående balans	1 820,0	1 612,2
Förändring av utlåning till dotterbolag	148,4	207,8
<b>Utgående balans</b>	<b>1 968,4</b>	<b>1 820,0</b>
<b>Skulder</b>		
Ingående balans	1 757,7	1 200,2
Förändring av inlåning från dotterbolag	421,9	555,5
<b>Utgående balans</b>	<b>2 179,6</b>	<b>1 757,7</b>

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

## NOT 31 LEASINGAVTAL

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

#### Nyttjanderättsstillgång

K2A:s materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter, det vill säga tomträtter, redovisas bland övriga förvaltningsfastigheter, se not 14. Övriga leasade tillgångar redovisas bland posterna rörelsefastigheter och inventarier. Se nedan tabell för utgående balans på leasade tillgångar samt hur stor avskrivningen och värdeförändringen på dessa leasade tillgångar var under året.

Koncernen, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Inventarier	Totalt
Avskrivningar under 2024	–	16,5	2,1	18,6
Värdeförändringar under 2024	25,8	–	–	25,8
Utgående balans 2024-12-31	294,1	–	1,1	295,2
Avskrivningar under 2023	–	4,2	2,4	6,6
Värdeförändringar under 2023	20,3	–	–	20,3
Utgående balans 2023-12-31	204,3	16,5	3,6	224,4

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2024 uppgick till 160,6 Mkr (41,9). 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	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga leasingskulder	34,1	34,7
Långfristiga leasingskulder	274,8	190,7

### Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning

**308,8 225,3**

För löptidsanalys av leasingskulderna 2024, se not 27 Finansiella skulder.

### Belopp redovisade i resultatet

Koncernen, Mkr	2024	2023
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar <sup>1</sup>	16,0	1,6
Ränta på leasingskulder	5,3	4,2

1) Totala avskrivningar på nyttjanderättstillgångar uppgår till 18,1 Mkr (5,8) varav 2,1 Mkr (4,3) hänförs till produktionsutrustning/rörelsefastighet för uppförande av förvaltningsfastigheter och har aktiverats som pågående projekt.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	0,7	2,1
Mellan ett och fem år	0,1	1,4
Längre än fem år	–	–
<b>Summa</b>	<b>0,8</b>	<b>3,5</b>

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:

Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Minimileaseavgifter	1,9	2,0
Variabla avgifter	–	–
<b>Totala leasingavgifter</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>

### Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

Koncernen, Mkr	2024	2023
Summa kassaflöden hänförliga till leasingavtal	-32,1	-26,2

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 lokalhyreskontrakt avseende fastigheten Hydra, Campus Ultuna i Uppsala. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2026-12-31 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder om 3 år i taget.

K2A har ett lokalhyreskontrakt avseende fastigheten Polstjärnan, Luleå Porsön 1:405. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2026-01-31 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder om tre år i taget.

K2A hyr 76 hyresmoduler till ett projekt i Visby, Gotland. Modulerna hyrs fram till 2025-07-31.

K2A redovisar tomträtter som förvaltningsfastigheter.

### Rörelsefastighet

K2A har haft ett lokalhyreskontrakt avseende fabriken i Gävle. Detta avtal har sagts upp för avflyttning efter balansdagen. K2A lämnade fabriken den 31 mars 2025.

### Övriga leasingavtal

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

### 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	2024	2023
Leasingintäkter	426,9	443,6

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter för bostadsändamål och som samhällsfastigheter samt elpoolsbilar. 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 elpoolsbilarna är undantagna av väsentlighetsskäl. Då bostadsfastigheter med hyresintäkter om 357,3 Mkr (378,5) löper med obestämd leasingperiod ingår inte heller dessa i tabellen. Uppsägningsperiod för bostadshyresgäster är tre månader.

### Odiskonterade leasingavgifter

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	78,9	84,8
Mellan ett och två år	69,9	75,3
Mellan två och tre år	64,4	66,7
Mellan tre och fyra år	49,1	60,6
Mellan fyra och fem år	39,5	47,8
Senare än fem år	192,9	264,4
<b>Summa odiskonterade leasingavgifter</b>	<b>494,6</b>	<b>599,6</b>

Moderbolaget har inga leasingavgifter.

## NOT 32 NÄRSTÄENDE

Följande juridiska och fysiska personer har identifierats som närstående till K2A:

- Samtliga bolag inom K2A-koncernen, se not 18. Moderbolaget fakturerar/tillhandahåller projektledning, hyresadministration, koncern- och bolagsredovisning, upplåning och finansiell riskhantering till sina dotterbolag.
- Koncernen fakturerades under perioden januari till december 2024 projektledningstjänster av Ludwig Holmgren Capital AB och C Interior Design AB för totalt 0,3 Mkr (5,7), varav 0,3 Mkr (5,4) fakturerades moderbolaget. Bolagen ägs i sin tur av två personer som äger eller är närstående till person som äger aktier i K2A.

## Transaktioner och mellanhanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning till dotterbolag	42,3	52,6
Fakturering till joint ventures	12,4	8,3
Fordringar på närstående (koncernbolag)	1 968,4	1 820,0
Skulder till närstående (koncernbolag)	2 179,6	1 757,7

Inga övriga transaktioner mellan närstående och K2A har skett under året. Ersättning till styrelse och bolagsledning hänvisas till not 6.

## NOT 33 SPECIFIKATION TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

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

Koncernen, Mkr	2024	2023
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	1,4	1,4
Avskrivning på rörelsefastighet	16,7	4,4
Avskrivningar på inventarier	4,1	3,1
Periodisering av aktiverade låneutgifter	28,2	9,9
Realisationsresultat försäljning inventarier	1,8	2,0
Resultat från joint ventures	140,1	76,0
Förändring upplupna räntor	5,5	20,3
<b>Summa</b>	<b>197,8</b>	<b>117,2</b>

Förvärv av dotterbolag/fastigheter, likvidpåverkan (netto), Mkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	473,0	974,1
Kortfristiga fordringar	17,3	36,0
Likvida medel	0,1	0,2
Kortfristiga skulder	-2,1	-36,1
<b>Utbetald köpeskilling</b>	<b>488,3</b>	<b>974,1</b>
<b>Köpeskilling</b>		
Utbetald köpeskilling	488,3	974,1
Avgår: betald handpenning tidigare år	-110,0	-26,5
Avgår: betalda transaktionskostnader tidigare år	-0,1	-0,4
Avgår: likvida medel i förvärvat företag	-0,1	-0,2
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>378,0</b>	<b>947,0</b>

Avyttring av dotterbolag/fastigheter, likvidpåverkan (netto), Mkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	3 600,7	1 860,9
Rörelsefordringar	9,4	5,5
Likvida medel	0,3	1,7
Räntebärande skulder	-1 934,6	-
Rörelseskulder	-49,5	-26,6
<b>Erhållen köpeskilling</b>	<b>1 626,2</b>	<b>1 841,6</b>
<b>Köpeskilling</b>		
Erhållen köpeskilling	1 626,2	1 841,6
Avgår: andelar i joint ventures	-0,3	-
Avgår: likvida medel i avyttrat företag	-501,2	-1,7
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>1 124,7</b>	<b>1 839,9</b>

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	1,4	1,4
Avskrivningar på inventarier	0,8	0,7
Periodisering av aktiverade låneutgifter	23,7	7,3
Värdeförändring derivat	65,5	107,4
Värdeförändring andelar andra bolag	32,9	-
Förändring upplupna räntor	3,7	0,4
Utdelning från dotterbolag	-250,0	-
<b>Summa</b>	<b>-121,9</b>	<b>117,2</b>

## NOT 34 STATLIGT STÖD

Statligt stöd utgörs huvudsakligen av investeringsstöd till att bygga nya hyresrätter. Investeringsstödet redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde.

Koncernen, Mkr	2024	2023
Investeringsstöd nyproduktion hyresrätter	22,3	88,6
Lönebidrag och nystartsarbeten	-	0,0
Nedsättning energiskatt	0,1	0,4
Elstöd	-	3,4
<b>Summa</b>	<b>22,4</b>	<b>92,5</b>

## NOT 35 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har följande bolag ändrat namn: K2A Sam Förvärv II AB till Arborem Fastigheter AB (559377-3343); K2A Sam Förvärv IV AB till Arborem Fastigheter Holding AB (559412-2136); K2A Sam Förvärv V AB till Arborem Fastigheter NDA Hold AB (559411-2475); K2A Sam Förvärv VII AB till Arborem Fastigheter Swed Hold AB (559507-7040); K2A Sam Förvärv IV AB till K2A Swed Hold AB (559462-4214); K2A LSS Förvärv I AB till K2A HB Swed Hold AB (559462-4248).

Den 24 februari emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 200 Mkr. Obligationerna har en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 500 baspunkter och slutligt förfall i juni 2029. Obligationen emitterades inom ett nytt ramverk som uppgår till maximalt 600 Mkr.

Den 21 mars genomförde K2A förtida inlösen av samtliga innehavare av utestående MTN-obligationer med lånenummer 102, med ett totalt utestående nominellt belopp om 200 Mkr. Därför har samtliga utestående obligationer i K2A:s MTN-program återbetalats.

# 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 koncern ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen har, som framgår nedan, godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 3 april 2025. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2025.

Stockholm den 3 april 2025

Sten Gejrot  
Styrelseordförande

Johan Knaust  
Vd och styrelseledamot

Claes-Henrik Julander  
Styrelseledamot

Johan Thorell  
Styrelseledamot

Johan Ljungberg  
Styrelseledamot

Ingrid Lindquist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2025

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 för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-70, 78-82 och 85-89. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4, 60-70, 75-76, 78-82, 85-129 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-70, 78-82 och 85-89. 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 förvaltningsfastigheter

Se not 14 och redovisningsprinciper på sidan 109 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 6077 Mkr per den 31 december 2024. 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. Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncerns totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

### 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 stickprovvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuella 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.

## Finansiering

Se not 27 och redovisningsprinciper på sidan, 61-64 och 110 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

### Beskrivning av området

Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2024 till 133,5 Mkr. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per 31 december 2024 till 2224,1 (2063,9) Mkr. Av de totala kreditförfallen på 2224,1 Mkr under den kommande 12 månadersperioden är huvuddelen hänförlig till finansiering av fastigheter via banklån med säkerhet i pantbrev. Koncernens kapitalstruktur innehåller dessutom flera olika typer av räntebärande skulder och derivat, med varierande förfalldatum.

Koncernens ledning har tagit fram en likviditetsprognos som sträcker sig mer än 12 månader efter balansdagen. Denna prognos innehåller planer för refinansiering och amortering av lån, samt avyttring av tillgångar. Prognosen bygger på framtida antaganden, vilket gör den svår att bedöma.

Givet koncernens refinansierings- och likviditetsrisk/bedöms finansiering utgöra ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

### Hur området har beaktats i revisionen

Vi har utvärderat koncernens klassificering av de kortfristiga skulderna samt följt upp vilka lån som avser lån med säkerhet samt övriga lån. Vi har bedömt koncernens förmåga att refinansiera dessa lån sett till bland annat belåningsgrad och ställda säkerheter, samt att vi har inhämtat bolagets planer angående refinansiering.

Vidare har vi även tagit del av ledningens likviditetsprognos för det kommande året. Vi har inhämtat senast tillgängliga likviditetsprognos och övervägt rimligheten och stödet för de bedömningar som ligger till grund för prognosen. Vi har diskuterat med koncernledningen hur de har fastställt sina antaganden och har övervägt dessa i vår bedömning.

Vi har bedömt de upplysningar om finansiering som koncernen lämnar i not 27 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 1-3, 5-59, 71-74, 77, 83-84 och 130-158. 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 denna andra information.

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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna

information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder 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 revisionsstandard i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten

- i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och

händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

### Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB för år 2024.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 vårt uttalande.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen

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

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

#### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

## Revisorns granskning av Esef-rapporten

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

### Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

### Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsssed 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-70, 78-82 och 85-89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 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. Upplýsingar 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:s revisor av bolagsstämman den 5 juni 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

---

Stockholm den 3 april 2025

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# Joint Venture Arborem

## Transaktionen

Den 10 juli ingick K2A avtal om att ingå i ett joint venture tillsammans med Slättö. Parterna har gemensamt inflytande över det samägda bolaget. Tillträde genomfördes den 1 oktober 2024 och frigjorde 660 Mkr i likvida medel före transaktionskostnader för K2A. Portföljen innefattar 23 fastigheter (18 bolag) med en total uthyrbar yta om cirka 72 000 kvm studentbostäder utanför Stockholm. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 3 121 Mkr och hyresvärdet per 30 juni 2024 uppgick till 188 Mkr. Transaktionen benämndes tidigare ”Grade” men det samägda bolaget heter numera Arborem.

Slättö erhöll 40 procent av aktiekapitalet och 50 procent av rösterna i det samägda bolaget genom att erlægga 660 Mkr i preferenskapital som löper med rätt till en avkastning om 14 procent per år. K2A behåller 60 procent av aktiekapitalet och 50 procent av rösterna i Arborem. De fastigheter som överläts till Arborem konsolideras inte i K2A:s räkenskaper från och med den 1 oktober 2024, utan redovisas framöver som andelar i joint ventures. Transaktionen innebär en tydlig förstärkning av K2A:s nyckeltal. K2A kommer fortsatt att utföra teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheterna mot marknadsmässig ersättning.

Tabellerna på denna sida visar hur K2A:s resultat- och balansräkning påverkades av transaktionen. Tabellerna på denna sida är en sammanfattning, för att belysa effekterna på de poster som påverkas.

## Koncernens resultaträkning, Mkr

	2024 jan-sep	Arborem	Pro forma efter Arborem 2024 jan-sep
Hysesintäkter	351,7	–	351,7
Somma fastighetskostnader	-109,5	–	-109,5
Driftöverskott	242,2	–	242,2
Central administration	-44,0	–	-44,0
Resultat från joint ventures	-2,2	-200,5	-202,7
Räntenetto	-172,4	-0,2	-172,6
Förvaltningsresultat	23,5	-200,8	-177,2
Värdeförändringar förväst.	-35,0	-24,8	-59,8
Övrigt	-120,2	–	-120,2
Resultat före skatt	-131,7	-225,5	-357,3
Aktuell skatt	-0,2	–	-0,2
Uppskjuten skatt	-15,3	161,8	146,4
Periodens/årets resultat	-147,3	-63,7	-211,0

## Koncernens balansräkning, Mkr

Tillgångar	2024-09-30	Arborem	Pro forma efter Arborem 2024-09-30
<b>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9 154,6	-3 165,9	5 988,8
Övrigt	27,6	–	27,6
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar	9 182,2	-3 165,9	6 016,4
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i joint ventures	273,8	300,7	574,5
Övrigt	202,7	–	202,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	476,5	300,7	6 016,4
Summa anläggningstillgångar	9 658,7	-2 865,2	6 793,6
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	4,1	-0,4	3,7
Skattefordringar	2,4	-0,2	2,2
Fordringar på joint ventures	107,9	–	107,9
Övriga fordringar	19,3	-0,6	18,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52,9	-7,2	45,7
Likvida medel	73,7	633,5	707,2
Summa omsättningstillgångar	260,3	625,0	885,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 919,0</b>	<b>-2 240,2</b>	<b>7 678,9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat	236,5	-63,7	288,6
Övrigt	1 940,0	–	1 940,0
Eget kapital vinst inklusive moderbolagets aktieägare	2 176,5	-63,7	2 112,8
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	450,4	-161,8	288,6
Långfristiga leasingskulder	264,0	-43,9	220,1
Långfristiga räntebärande skulder	3 386,5	-957,2	2 429,3
Derivat	1,2	-0,5	0,7
Summa långfristiga skulder	4 102,0	-1 163,4	2 938,7
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	3 271,9	-977,2	2 294,7
Kortfristiga leasingskulder	36,6	-1,1	35,6
Leverantörsskulder	22,9	-4,3	18,6
Skatteskulder	4,3	-1,1	3,2
Skulder till joint ventures	–	10,9	10,9
Övriga skulder	139,4	-14,6	124,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165,4	-25,8	139,6
Summa kortfristiga skulder	3 640,5	-1 013,1	2 627,4
Summa skulder	7 742,6	-2 176,5	5 566,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 919,0</b>	<b>-2 240,2</b>	<b>7 678,8</b>

# Historisk översikt

Resultaträkning, Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	426,9	443,6	374,7	272,7	202,2
Fastighetskostnader	-134,6	-139,5	-131,7	-88,8	-62,7
Driftsöverskott	292,3	304,1	243,0	183,9	139,5
Central administration, fastighetsförvaltning	-17,9	-15,5	-16,3	-19,8	-13,2
Central administration, projektutveckling	-63,6	-43,6	-42,7	-38,5	-33,9
Resultat från joint ventures	-140,1	-76,0	71,8	127,8	11,3
- varav förvaltningsresultat	4,8	0,0	-0,4	1,2	2,0
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	55,6	-76,0	72,2	126,6	9,3
- varav övrigt	-200,5	-	-	-	-
Räntenetto	-241,5	-187,9	-128,1	-85,8	-61,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-170,9</b>	<b>-18,8</b>	<b>127,6</b>	<b>167,6</b>	<b>41,7</b>
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	-20,8	-471,0	3,5	741,9	217,7
Förvaltningsfastigheter, realiserade	-59,1	-29,4	-2,0	-	-
Andelar i andra bolag	-28,9	-	-7,8	8,2	6,9
Derivat, orealiserade	-72,1	-122,8	92,9	24,6	1,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-351,9</b>	<b>-642,0</b>	<b>214,3</b>	<b>942,3</b>	<b>267,3</b>
Skatt	149,5	105,1	-55,2	-185,8	-47,7
<b>Årets resultat</b>	<b>-202,4</b>	<b>-536,9</b>	<b>159,1</b>	<b>756,5</b>	<b>219,6</b>
<b>Balansräkning, Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Licenser	2,8	3,9	5,2	6,3	1,2
Förvaltningsfastigheter	6 077,0	9 125,4	10 149,7	8 458,4	5 782,8
Rörelsefastigheter	4,6	21,4	25,8	14,4	17,8
Inventarier	5,2	14,2	17,5	17,9	11,4
Andelar i joint ventures	643,0	276,0	352,0	267,7	139,8
Andelar i andra bolag	124,5	153,4	153,4	101,0	35,0
Övriga långfristiga fordringar	12,6	21,9	39,6	148,3	52,2
Derivat	45,2	116,7	142,9	25,6	1,0
Varulager	0,0	0,0	2,3	15,8	15,8
Kundfordringar	3,1	2,8	1,2	1,5	0,7
Skattefordringar	0,7	1,2	3,0	1,5	1,3
Fordringar på joint ventures	127,0	60,7	10,7	6,8	-
Övriga fordringar	11,1	137,9	120,1	107,1	11,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37,5	42,2	20,4	11,8	6,3
Likvida medel	133,5	80,5	298,0	379,2	412,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 227,7</b>	<b>10 058,2</b>	<b>11 341,7</b>	<b>9 563,2</b>	<b>6 488,8</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 109,9	2 357,4	2 985,8	2 905,6	1 762,1
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0,3	0,7	1,4
Uppskjuten skatteskuld	285,1	435,0	540,2	485,3	300,1
Långfristiga räntebärande skulder	2 000,4	4 644,5	5 109,6	4 345,4	3 340,8
Långfristiga leasingkulder	274,8	190,7	189,1	81,7	53,1
Övriga långfristiga skulder	1,3	-	-	-	-
Derivat	0,1	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	2 224,1	2 063,9	2 233,7	1 456,8	842,6
Kortfristiga leasingkulder	34,1	34,7	20,5	12,6	10,7
Leverantörsskulder	20,4	47,2	76,3	100,7	95,8
Skatteskulder	2,5	5,9	7,3	5,1	2,8
Skulder till joint ventures	9,6	-	-	-	0,2
Övriga skulder	125,6	147,1	39,9	49,4	32,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139,9	131,9	138,9	120,0	46,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 227,7</b>	<b>10 058,2</b>	<b>11 341,7</b>	<b>9 563,2</b>	<b>6 488,8</b>

# Koncernens nyckeltal

<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Antal bostäder i förvaltning	2 108	5 159	5 012	3 910	2 981
Antal bostäder i produktion	–	253	1 348	2 025	1 361
Antal bostäder i projekt	3 052	3 618	3 517	3 808	2 992
Totalt antal bostäder	5 160	9 030	9 877	9 743	7 334
Uthyrbar bostadsyta bostäder, tkvm	82,5	154,3	162,4	129,5	88,2
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,3	32,8	24,8	21,0	23,1
Total uthyrbar yta, tkvm	114,8	187,1	187,2	150,6	111,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	97,3	97,9	92,9	96,7
Överskottsgrad, %	68,5	65,9	64,8	67,4	69,0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamhet</i>					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	-48,5	-304,4	-889,5	-939,8	-757,3
Förvärv, Mkr	-378,0	-972,0	-687,9	-1 079,0	-759,8
Avyttringar, Mkr	1 124,7	1 839,9	86,8	–	–
Investeringar i joint ventures, Mkr	–	–	–	–	-0,7

<b>Finansiella nyckeltal</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avkastning på eget kapital, %	-9,6	-22,8	5,3	26,0	12,5
Soliditet, %	29,2	23,4	26,3	30,4	27,2
Belåningsgrad, %	58,4	66,7	64,7	60,7	64,5
Belåningsgrad netto, %	57,7	66,4	63,8	59,0	62,1
Genomsnittlig räntenivå, %	3,7	3,2	3,1	2,0	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	1,5	1,8	1,9	2,0
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	1,4	e/t	e/t	e/t	e/t
Räntebindningstid, antal månader	13	20	23	28	34
Kapitalbindningstid, antal månader	19	19	23	27	27

<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Totalt antal utestående preferensaktier <sup>1</sup> , st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier <sup>1</sup> , st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	36,1	36,1	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier <sup>1</sup> , st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 410 800
Genomsnittligt antal utestående stamaktier <sup>1</sup> , st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 659 841	85 198 602
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-2,62	-1,14	0,71	1,24	0,07
Justerat resultat per stamaktie <sup>1</sup> , kr	-2,99	-7,17	1,08	8,11	2,15
Resultat per stamaktie, kr	-2,99	-7,17	1,08	8,10	2,15
Eget kapital, Mkr	2 109,9	2 357,4	2 986,1	2 906,2	1 763,5
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 141,0	1 388,5	2 016,9	1 936,7	1 243,2
Eget kapital per stamaktie, kr	13,29	16,17	23,49	22,55	14,56
NRV, Mkr	2 349,9	2 675,7	3 383,5	3 365,9	2 062,5
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 381,1	1 706,9	2 414,3	2 396,4	1 542,3
NRV per stamaktie, kr	16,08	19,88	28,12	27,91	18,06
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-19,1	-29,3	0,7	54,6	26,6

1) 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 (ESMA/2015/1415). 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.

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Justerat förvaltningsresultat per stamaktie</b>					
Förvaltningsresultat	-170,9	-18,8	127,6	167,6	41,7
Utdelning preferensaktier	-9,0	-36,1	-36,1	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-45,1	-42,9	-30,2	-25,4	-
Justerat förvaltningsresultat	-225,0	-97,8	61,3	106,1	5,6
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 659 841	85 198 602
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-2,62	-1,14	0,71	1,24	0,07
<b>Resultat per stamaktie (IFRS-mått)</b>					
Resultat efter skatt	-202,4	-536,9	159,1	756,5	219,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-36,1	-36,1	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-45,1	-42,9	-30,2	-25,4	-
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-256,5	-615,9	92,8	695,0	183,5
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 659 841	85 198 602
Justerat resultat per stamaktie, kr	-2,99	-7,17	1,08	8,11	2,15
Avdrag för minoritetsandel, kr	-	-	0,00	-0,01	-0,01
Resultat per stamaktie, kr	-2,99	-7,17	1,08	8,10	2,15
<b>Eget kapital per stamaktie</b>					
Eget kapital	2 109,9	2 357,4	2 986,1	2 906,2	1 763,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-0,3	-0,7	-1,4
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 141,0	1 388,5	2 016,9	1 936,7	1 243,2
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 410 800
Eget kapital per stamaktie, kr	13,29	16,17	23,49	22,55	14,56
<b>NRV per stamaktie</b>					
NRV	1 381,1	1 706,9	2 414,3	2 396,4	1 542,3
Antal stamaktier vid periodens slut	85 862 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 410 800
NRV per stamaktie, kr	16,08	19,88	28,12	27,91	18,06
<b>Överskottsgrad</b>					
Hyesintäkter	426,9	443,6	374,7	272,7	202,2
Driftsöverskott	292,3	304,1	243,0	183,9	139,5
Överskottsgrad, %	68,5	68,6	64,8	67,4	69,0
<b>Avkastning på eget kapital</b>					
Resultat efter skatt	-202,4	-536,9	159,1	756,5	219,6
Eget kapital utgående balans	2 109,9	2 357,4	2 986,1	2 906,2	1 763,5
Avkastning på eget kapital, %	-9,6	-22,8	5,3	26,0	12,5
<b>Soliditet</b>					
Eget kapital	2 109,9	2 357,4	2 986,1	2 906,2	1 763,5
Totala tillgångar	7 227,7	10 058,2	11 341,7	9 563,2	6 488,8
Soliditet, %	29,2	23,4	26,3	30,4	27,2

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Räntebärande skuld exklusive leasing</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	2 000,4	4 644,5	5 109,6	4 345,4	3 340,8
Långfristiga leasingskulder	274,8	190,7	189,1	81,7	53,1
Kortfristiga räntebärande skulder	2 224,1	2 063,9	2 233,7	1 456,8	842,6
Kortfristiga leasingskulder	34,1	34,7	20,5	12,6	10,7
Räntebärande skuld	4 533,3	6 933,7	7 552,9	5 896,5	4 247,3
Leasingskulder	-308,8	-225,3	-209,6	-94,3	-63,8
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 224,5	6 708,3	7 343,3	5 802,2	4 183,4
<b>Nettoskuld</b>					
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 224,5	6 708,3	7 343,3	5 802,2	4 183,4
Likvida medel	-133,5	-80,5	-298,0	-379,2	-412,1
Nettoskuld	4 091,0	6 627,8	7 045,3	5 423,0	3 771,3
<b>Belåningsgrad</b>					
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 224,5	6 708,3	7 343,3	5 802,2	4 183,4
Totala tillgångar	7 227,7	10 058,2	11 341,7	9 563,2	6 488,8
Belåningsgrad, %	58,4	66,7	64,7	60,7	64,5
<b>Belåningsgrad netto</b>					
Nettoskuld	4 091,0	6 627,8	7 045,3	5 423,0	3 771,3
Totala tillgångar minus likvida medel	7 094,2	9 977,7	11 043,7	9 184,0	6 076,7
Belåningsgrad netto, %	57,7	66,4	63,8	59,0	62,1
<b>Räntetäckningsgrad</b>					
Driftsöverskott	292,3	304,1	243,0	183,9	139,5
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-17,9	-15,5	-16,3	-19,8	-13,2
Räntenetto	-241,5	-187,9	-128,1	-85,8	-61,9
Räntetäckningsgrad, gånger	1,1	1,5	1,8	1,9	2,0
<b>Justerad räntetäckningsgrad</b>					
Driftsöverskott	292,3	e/t	e/t	e/t	e/t
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-17,9	e/t	e/t	e/t	e/t
Räntenetto	-241,5	e/t	e/t	e/t	e/t
Aktiverade lånekostnader och lösenavgifter	45,9	e/t	e/t	e/t	e/t
Räntetäckningsgrad, gånger	1,4	e/t	e/t	e/t	e/t
<b>NRV</b>					
Eget kapital	2 109,9	2 357,4	2 986,1	2 906,2	1 763,5
Derivat	-45,1	-116,7	-142,9	-25,6	-1,0
Uppskjuten skatt	285,1	435,0	540,2	485,3	300,1
NRV	2 349,9	2 675,7	3 383,5	3 365,9	2 062,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-0,3	-0,7	-1,4
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 381,1	1 706,9	2 414,3	2 396,4	1 542,3
<b>Tillväxt NRV per stamaktie</b>					
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	19,88	28,12	27,91	18,06	14,26
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	16,08	19,88	28,12	27,91	18,06
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-19,1	-29,3	0,7	54,6	26,6



# GRI-index

K2A:s hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI standards 2021 och GRI 1: Foundation, med rapporteringsperiod från den 1 januari 2024 till 31 december 2024. K2A:s styrelse är det högsta styrande organet och även ansvarig för informationen i hållbarhetsrapporten. För mer information, se sida 89.

GRI 2	Organisationen och redovisningsprinciper	Sida
2-1	Organisationsdetaljer	Omslag, 87-89
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	89
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	Omslag, 89
2-4	"Reviderad" information	34, 64, 139-140, 153
2-5	Extern försäkring	154
GRI 2	Aktiviteter och anställda	Sida
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	14-15, 29-30, 32, 150
2-7	Medarbetare	38-39, 87, 139
2-8	Medarbetare som inte är anställda	139
GRI 2	Styrning	Sida
2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	78-79, 85
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	78-79
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	78-79, 85
2-12	Högsta styrande organets roll med översyn och hantering av påverkan	22, 65, 78-79
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	22-23
2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapportering	22-23
2-15	Intressekonflikter	78-79, 83, 85
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	22-23, 30
2-17	Den samlade vetenskapen hos det högsta styrande organet	22-23, 38
2-18	Prestationsutvärdering av högsta styrande organet	81
2-19	Ersättningspolicy	83-84
2-20	Process för att fastslå ersättningar	84
2-21	Årlig total kompensationsgrad	84
GRI 2	Strategi, policies och praxis	Sida
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	9-10
2-23	Riktlinjer och policyåtaganden	26, 39, 69
2-24	Förankring av policyåtaganden	26-27, 29, 89
2-25	Processer för att avhjälpa negativa effekter	28-30
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av oegentligheter (visselblåsarfunktion)	30
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	26, 30
2-28	Medlemskap i organisationer	26, 28
2-29	Tillvägagångssätt för intresseengagemang	40-41
2-30	Kollektivavtal	139
GRI 3	Väsentliga frågor	Sida
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	40-41
3-2	Lista på väsentliga frågor	40-41
3-3	Hantering av väsentliga frågor	23, 26, 40-42
GRI 201	Ekonomisk utveckling	Sida
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	90, 94-95
201-2	Finansiell påverkan, risker och möjligheter till följd av klimatpåverkan	71-74
201-3	Omfattning av organisationens förmånsbestämda åtaganden	107
201-4	Ekonomiskt bidrag	123
GRI 205	Anti-korruption	Sida
205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner	30
205-3	Antal fall av korruption	30

GRI 301		Material	Sida
301-1		Materialanvändning	139
GRI 302		Energi	Sida
302-1		Organisationens energianvändning	16, 34, 139-140
302-3		Energiintensitet byggnader	16, 34, 139-140
302-4		Minskad energianvändning	34, 139-140
GRI 303		Vatten	Sida
303-3		Vattenuttag	139
GRI 305		Utsläpp	Sida
E.i. <sup>1</sup>		Utsläpp av växthusgaser från byggnader	31, 141
305-1		Direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	141
305-2		Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)	141
305-3		Övriga indirekta växthusgasutsläpp (scope 3)	141
305-4		Växthusgasintensitet i byggnader	
305-5		Minskning av växthusgasutsläpp	141
GRI 306		Avfall	Sida
306-3		Genererat avfall	140
GRI 308		Efterlevnad miljö	Sida
E.i. <sup>1</sup>		Nya leverantörer som granskas med avseende på miljö	23, 29
308-2		Negativ miljömässig påverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	23, 29
GRI 401		Anställningsförhållanden och arbetsvillkor	Sida
401-1		Personalomsättning	140
401-2		Förmåner som ges till heltidsanställda men inte till deltids- eller visstidsanställda	38, 70, 81-82
GRI 403		Hälsa och säkerhet	Sida
403-1		Ledningssystem för hälsa och säkerhet	38
403-3		Hälsövård	38
403-4		Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	38
403-6		Främjande av medarbetares hälsa	38-39
403-9		Tillbud och olyckor	140
403-10		Sjukfrånvaro	140
GRI 404		Utbildning	Sida
E.i. <sup>1</sup>		Träning och kompetensutveckling	38, 41, 68, 70
404-3		Utvecklingssamtal	38, 68, 70
GRI 405		Mångfald och lika möjligheter	Sida
405-1		Sammansättning av företaget (utifrån ålder och kön)	85-86, 139-140
GRI 406		Icke-diskriminering	Sida
406-1		Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	38-39, 69
GRI 413		Lokala samhällen	Sida
413-1		Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	34-37
GRI 414		Leverantörsutvärdering avseende samhälle	Sida
E.i. <sup>1</sup>		Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	29, 150
414-2		Negativ social påverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	38-39

1) Egen indikator

GRI 416	Kunders hälsa och säkerhet	Sida
E.i. <sup>1</sup>	Hållbara materialval och åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet.	38-39

### Förklaring om utelämnande enligt GRI<sup>1</sup>

GRI-index	Krav/upplysning	Utelämnande	Förklaring
2-21	Årlig total kompensationsgrad	a, b	Saknar rutin för rapportering av förhållande mellan högst kompensation och median, samt procentuell utveckling för den jämförelsen.
303-3	Vatten	a, b, c, d	Saknar uppgifter om vattenuttag avseende källor och utsatta områden. Rapporterar endast på förbrukat vatten från VA-bolag och vattenintensitet per m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub> .
401-1	Personalomsättning	b	Saknar data för att redovisa personalomsättning per åldersgrupp, kön och region.
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	a, i, ii	Ej relevant då vi saknar ledningssystem för hälsa och säkerhet.
403-9	Tillbud och olyckor	a-iv, v, b-i, b-v, c, d, e, f	Saknar rutin för redovisning av arbetsplatsolyckor.
403-10	Sjukfrånvaro	a-i, a-ii, a-iii, b, c	Saknar rutin för redovisning av arbetsrelaterad ohälsa.
413-1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamheten bedrivs	a	Saknar rutin för specifik redovisning av lokalt engagemang på verksamma orter.

1) Avsteg som utelämnas i denna rapportering kommer ses över i samband med ESRS-rapportering.

**GRI 2-7, Aktiviteter och anställda****Medarbetare K2A (moderbolaget) per 2024-12-31**

	Tillsvidareanställda/heltidsanställda		
	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	43	14	29
Procent	100	33	67

**Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda**

	Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda		
	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	15	7	8
Procent	100	47	53

**Medarbetare K2A (moderbolaget) per 2023-12-31**

	Tillsvidareanställda/heltidsanställda		
	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	52	19	33
Procent	100	37	63

**Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda**

	Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda		
	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	15	6	9
Procent	100	40	60

**GRI 2-8, Medarbetare som inte är anställda****Medarbetare som inte är anställda per 2024-12-31**

	Medarbetare som inte är anställda per 2024-12-31		
	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	3	0	3

**Medarbetare som inte är anställda per 2023-12-31**

	Medarbetare som inte är anställda per 2023-12-31		
	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	3	2	1

**GRI 2-30, Kollektivavtal****Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal**

K2A	100 %
K2A Trähus	100 %

**GRI 301-1, Materialanvändning****Materialanvändning**

Använt material <sup>1</sup> , kg	-
Varav förnybart	-
Varav icke-förnybart	-

**GRI 302-1, Energi****Energi**

MWh	2024	2023
Bränslen, fossila <sup>2</sup>	-	-
Varav olja	-	-
Varav kol	-	-
Varav naturgas	-	-
Varav gasol	-	-
Bränslen, icke-fossila	-	-
Fastigheter, el	4 730	5 394
Varav egenproducerad solel	498	385
Fastigheter, värme	12 405	15 015
Kyla	-	-
Ånga	-	-
Fabrik, el	206	316
Fabrik, biobränsle	0	68
<b>Summa</b>	<b>17 296</b>	<b>20 792</b>
<b>Totalt producerad solel, samtliga fastigheter</b>	<b>919</b>	<b>721</b>
Varav såld solel, samtliga fastigheter	421	346

**GRI 302-3<sup>3</sup>, Energi**

Energiintensitet <sup>4</sup> , totalt fastighetsbestånd	2024	2023
Fjärrvärme, kWh/kvm A <sub>temp</sub>	51,4	54,2
Fastighetsel, kWh/kvm A <sub>temp</sub>	23,3	19,0
<b>Totalt</b>	<b>74,7</b>	<b>73,2</b>

Energiintensitet, jämförbart bestånd	2024	2023
Fjärrvärme, kWh/kvm A <sub>temp</sub>	56,6	65,8
Fastighetsel, kWh/kvm A <sub>temp</sub>	23,9	22,1
<b>Totalt</b>	<b>80,5</b>	<b>87,8</b>

**GRI 303<sup>5</sup>, Vatten**

Vattenanvändning, jämförbart bestånd	2024	2023
GRI 303-3 Vattenanvändning, m <sup>3</sup>	122 482	228 363
CRE 2 Vattenintensitet, byggnader, m <sup>3</sup> /kvm	0,87	1,14

1) Avser byggmaterial för nyproduktion, som exempelvis trä, betong, stål och isolering. Utfallet blir 0 för 2024 då ingen nyproduktion tas med i klimatbokslut.

2) Förbrukning kopplat till produktion i trähusfabrik.

3) Sölda fastigheter exkluderade. Fastigheter med inflytt under året har räknats upp till helårsdata.

4) Energiintensiteten för 2023 har korrigerats då beräkningen justerats.

5) Sölda fastigheter exkluderade. Fastigheter med inflytt under året har räknats upp till helårsdata.

**GRI 306, Avfall****Fastighetsavfall, kg**

Farligt avfall	734
– Återvinning	726
– Förbränning	8
Icke-farligt avfall	1 525 394
– Deponi	0
– Återvinning	581 448
– Förbränning	943 946
<b>Totalt fastighetsavfall</b>	<b>1 526 129</b>

**Fabriksavfall, kg**

Farligt avfall	0
– Återvinning	0
– Förbränning	0
Icke-farligt avfall	106
– Deponi	0
– Återvinning	36
– Förbränning	69
<b>Totalt fabriksavfall</b>	<b>106</b>
<b>Totalt avfallsvikt</b>	<b>1 526 234</b>

**GRI 401-1, Anställningsförhållanden och arbetsvillkor****Fördelning personalomsättning 2024 (ålder och kön)**

Koncernnivå	Totalt	Kvinnor	Män	Under	30-	Över
				30 år	50 år	50 år
Börjat	9	3	6	4	3	2
Slutat	19	8	11	4	9	6

**Fördelning personalomsättning 2023 (ålder och kön)**

Koncernnivå	Totalt	Kvinnor	Män	Under	30-	Över
				30 år	50 år	50 år
Börjat	10	3	7	7	3	0
Slutat	43	10	33	11	21	11

**Personalomsättning<sup>1</sup>, procent per 2024-12-31**

K2A	31
K2A Trähus	0

**Personalomsättning, procent per 2023-12-31**

K2A	22
K2A Trähus	174

**GRI 302-3, forts.****Energiintensitet per verksamhetstyp, kWh/kvm A<sub>temp</sub> (lika-för-lika)<sup>2</sup>**

	2024	2023 <sup>3</sup>
Fjärrvärme + fastighetsel, studentbostäder	83,7	87
Fjärrvärme + fastighetsel, hyresbostäder	72,3	81,9
Fjärrvärme + fastighetsel, samhällsfastigheter	114,3	108,5

1) Avser personalomsättning fördelat på antal nyanställningar och avslut 2024 och anställda per 2024-12-31.

2) Kompletterande nyckeltal avseende energiintensiteten för de verksamhetstyper som förekommer i K2A:s förvaltningsbestånd inom samma år.

3) Energiintensiteten för 2023 har korrigerats då beräkningen justerats.

**GRI 403-10, Hälsa och säkerhet**

Sjukfrånvaro, procent	2024	2023
K2A	5	6
K2A Trähus	–	5

**GRI 403-9, Hälsa och säkerhet****Olyckor och tillbud, antal**

	Tillbud		Olyckor	
	2024	2023	2024	2023
K2A, moderbolaget	–	–	3	2
K2A Trähus, totalt	–	2	–	5
Varav:				
– Valdemarsvik	–	2	–	3
– Gävle	–	–	–	1
– Byggarbetsplats	–	–	–	1
Olyckor som ledde till (inkluderade i ovan):				
sjukfrånvaro			–	2
långtidssjukskrivning (>2 veckor)			–	–
dödsfall			–	–

**GRI 405-1, Mångfald och lika möjligheter****Sammansättning av företaget (ålder och kön)**

Antal anställda per 2024-12-31	Totalt	Kvinnor	Män	Under	30-	Över
				30 år	50 år	50 år
K2A	58	21	37	25	23	10
K2A Trähus	–	–	–	–	–	–
Styrelse	6	1	5	–	–	6
<b>Totalt</b>	<b>64</b>	<b>22</b>	<b>42</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>16</b>

**Andel i procent**

	Kvinnor	Män	Under	30-	Över
			30 år	50 år	50 år
K2A	36	64	43	40	17
K2A Trähus	–	–	–	–	–
Styrelse	17	83	–	–	100
<b>Totalt</b>	<b>34</b>	<b>66</b>	<b>39</b>	<b>36</b>	<b>25</b>

**Antal anställda per 2023-12-31**

	Totalt	Kvinnor	Män	Under	30-	Över
				30 år	50 år	50 år
K2A	67	25	42	26	28	13
K2A Trähus	2	–	2	–	1	1
Styrelse	7	1	6	0	0	7
<b>Totalt</b>	<b>75</b>	<b>26</b>	<b>49</b>	<b>26</b>	<b>29</b>	<b>20</b>

**Andel i procent**

	Kvinnor	Män	Under	30-	Över
			30 år	50 år	50 år
K2A	37	63	39	42	19
K2A Trähus	–	100	–	50	50
Styrelse	14	86	–	–	100
<b>Totalt</b>	<b>35</b>	<b>65</b>	<b>35</b>	<b>39</b>	<b>26</b>

# K2A:s utsläpp av växthusgaser

## GRI 305, GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-Lfl

Scope 1 <sup>1</sup> , ton CO <sub>2</sub> e	2024	2023
<b>Overhead</b>		
Företagsbilar	3	3
<b>Egen produktion</b>		
Fabrik, biobränsle	–	–
Fabrik, diesel	–	–
Byggplats, diesel	–	–
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Scope 2, ton CO<sub>2</sub>e</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Kontoret</b>		
Kontorsel	–	–
Fastighetsel	–	–
Uppvärmning, kontoret	3	3
<b>Fastighetsbeståndet</b>		
Fastighetsel	51	76
Fastigheter, värme	378	775
<b>Egen produktion</b>		
Fabrik, el	–	–
Fabrik, biobränsle	–	–
Byggplats, el	–	–
<b>Summa (market-based)</b>	<b>434</b>	<b>854</b>
<b>Summa (location-based)</b>	<b>415</b>	<b>817</b>
<b>Scope 3<sup>2</sup>, ton CO<sub>2</sub>e</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Kategori i scope 3</b>		
1. Inköp av varor och tjänster <sup>3</sup>	–	–
2. Kapitalvaror <sup>4</sup>	–	–
3. Aktiviteter relaterade till bränsle- och energiproduktion som ej ingår i scope 1 eller scope 2	130	179
4. Transport och distribution (uppströms) <sup>5</sup>	–	–
5. Avfall genererat i verksamheten	1	2
6. Tjänsteresor	13	22
7. Pendling	24	10
8. Leasade tillgångar (uppströms) <sup>6</sup>	74	74
13. Leasade tillgångar (nedströms)	137	147
<b>Summa</b>	<b>380</b>	<b>434</b>
<b>Summa Alla scope (ton CO<sub>2</sub>e)</b>	<b>816</b>	<b>1 291</b>
<b>Biogent kol, Outside-of-scope (ton CO<sub>2</sub>e)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summa (ton CO<sub>2</sub>e)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Noteringar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Inbinding av biogent kol utanför värdekedjan (klimatkompensation)	0	0

1) De fortsatt låg siffrorna under 2024 förklaras av utebliven nyproduktion.

2) De fortsatt låg siffrorna i Scope 3 under 2024 förklaras av utebliven nyproduktion.

3, 4, 5) Vi rapporterar endast utsläpp kopplade till nybyggnation och -produktion och därför blir dessa 0 för 2024. Utsläpp kopplade till inköp av varor och tjänster likt kontorsutrustning eller kapitalvaror likt datorer redovisas inte.

6) Utsläpp utgörs av tillfälliga studentbostäder i Visby.

## GRI 305-4, GHG-Int

Växthusgasintensitet	2024	2023
Bruttoarea (kvm BTA)	269 944	313 257
Klimatpåverkan per uthyrbar yta, scope 1-2	1,6	2,7
Klimatpåverkan per uthyrbar yta scope 1-3	3,0	4,1

### Metod för klimatberäkningar

K2A har samlat in data från fastigheterna genom mätning och från organisationen genom rapporterad och/eller uppmätt data. Då komplett mätning saknas för kategorierna 5, 8, och 13 så har schablonantaganden gjorts för uppräknig. För verksamhetsår 2024 minskade utsläppen på total basis till följd av utebliven nyproduktion, vilket tydliggörs i låga klimatpåverkan för scope 3. Beräkningar har redovisats enligt standarden Green House Gas-protocol (GHGP).

### Källor, emissionsfaktorer

**Mobil förbränning, bensinbil:** Trafikverket, emissionsfaktorer vägtrafik (2022)

**Mobil förbränning, dieselbil:** Trafikverket, emissionsfaktorer vägtrafik (2022)

**Elkonsumtion, 100 % koldioxidfri:** ENEAS (2023)

**Elkonsumtion, biomassa:** EPD S-P-00748 Axpo Domat/Ems Wood-Fired Power Plant, 2018

**Elkonsumtion, Bra Miljöval:** Naturskyddsföreningen (2021)

Resultat 2020 – Bra Miljöval Elenergi

**Elkonsumtion, Luleå Energi, residual:** Luleå Energi, 2023, hämtad från <https://www.luleaenergi.se/produkter-och-erbjudanden/teckna-elavtal/elens-ursprung/>

**Elkonsumtion, nordisk residualmix:** El (2023), UN (2022), BEIS (2021)

**Elkonsumtion, grid mix Sv:** AIB (2018)

**Elkonsumtion, vattenkraft:** EPD SP-00088

**Elkonsumtion, vindkraft:** EPD SP-01435

**Elkonsumtion, solkraft:** Mårten Lind, Solkompaniet

**Tjänsteresor, bil, bensin och diesel:** Trafikverket, emissionsfaktorer vägtrafik (2022)

**Tjänsteresor, bil, el:** Trafikverket, emissionsfaktorer vägtrafik (2022)

**Tjänsteresor, båt, Gotlandsfärja:** Naturvårdsverket (2020)

Beräkning av utsläpp från tjänsteresor. Version 4.

**Tjänsteresor, flyg:** NTM (2022)

**Tjänsteresor, hotellnatt, Sverige:** UN 2022, IPCC 2006 & CIBSE 2012 i: Ecometrica 2023 (OI)

**Tjänsteresor, taxi miljöbil och average:** Taxiförbundet (2021)

Report: Branschläget 2021

**Tjänsteresor, buss:** NTM (2018)

**Pendling, bensinbil:** NTM (2018), antagande beläggningsgrad 1,13

**Pendling, buss:** NTM (2018)

**Pendling, tunnelbana:** NTM (2018)

**Pendling, elcykel:** AIB (2020)

**Bränsle, biogas:** Naturvårdsverket (2012) Vägledning om beräkning av utsläppsminskning, BEIS (2023)

**Bränsle, träpellets:** DEFRA (2023)

**Värme, samtliga orter:** Energiföretagen 2022 Fjärrvärmens lokala miljövärden för 2021, hämtad från <https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmestatik/miljovardering-av-fjarrvarme/>

**Avfall:** IVL (2019)

# Uppllysning K2A – Principal Adverse Indicators (PAI)

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) är en EU-förordning med syfte att omdirigera kapitalflöden mot aktiviteter som är i linje med EU:s gröna giv och därmed Parisavtalets klimatmål. För K2A är redovisning enligt SFDR inte obligatorisk då K2A inte omfattas av förordningarna, men då K2A eftersträvar transparens och har som ambition att leva upp till de allra högsta hållbarhetskraven har bolaget valt att rapportera i enlighet med förordningen. För 2024 rapporterar K2A för de två Principal Adverse Indicators (PAI) som relaterar till fastighetsbranschen och är obligatoriska enligt SFDR, samt tre av de fem PAI som är frivilliga.

Obligatoriska PAI-indikatorer	Mätetal	PAI	Utfall 2024	Utfall 2023	Enhet
Exponering mot fossila bränslen genom fastighetstillgångar <sup>1</sup>	Andel av portföljen involverad i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	17	0	0	%
Exponering mot fastighets tillgångar som är ineffektiva ur energisynpunkt	Andel av investeringar i energiineffektiva fastigheter	18	5	3,9	%

”Frivilliga” PAI-indikatorer för miljömässig hållbarhet	Mätetal	PAI	Utfall 2024	Utfall 2023	Enhet
GHG-utsläpp	GHG-utsläpp Scope 1	19	3	3	tCO <sub>2</sub>
	GHG-utsläpp Scope 2	19	434	854	tCO <sub>2</sub>
	GHG-utsläpp Scope 3	19	379	434	tCO <sub>2</sub>
	GHG-utsläpp totalt	19	816	1 291	tCO <sub>2</sub>
Intensitet av energianvändning	Total energianvändning för ägda fastighetstillgångar per kvadratmeter	20	80,5	87,8	kWh/m <sup>2</sup>
Avfallsproduktion i verksamheten	Andel av fastighetstillgångarna som är utrustade med avfallsutrymmen	21	100	100	%

1) Indikator 17 är ej tillämplig på K2A:s verksamhet. K2A fortsätter dock att övervaka denna indikator framgent.

# EU-taxonomin

K2A har sedan verksamheten startade haft miljörelaterade hållbarhetsfrågor högt på agendan. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till en koldioxidneutral och ekologiskt hållbar framtid i enlighet med Parisavtalet. Detta återspeglas även i EU-taxonomin som tagits fram i syfte att allokera kapital till aktiviteter som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla medeltemperaturökningen på jorden under 1,5 grader.

K2A har sedan 2020 följt arbetet med utvecklingen av EU-taxonomin och bidragit till arbetet i fastighetsbranschen genom att tolka och definiera tekniska granskingskriterier, DNSH1 -kriterier samt Annex A-E. Sedan 2020 deltar K2A i Fastighetsägarnas arbetsgrupp för EU-taxonomin som arbetar med att tydliggöra EU-taxonomikriterierna för fastighetsbranschen samt deltar i Byggföretagens arbetsgrupp för tolkningar av kriterier relaterat till nyproduktions- och ombyggnadsaktiviteter. K2A var då ett av bolagen som bidrog till samt undertecknade Fastighetsägarnas svar på EU:s remissförslag, den så kallade delegerade förordningen.

## Definitioner

Följande omfattas av EU-taxonomin definition av omsättning, investeringar och fastighetskostnader<sup>2</sup>.

## Omsättning

Omfattas: Intäkter från ekonomiska aktiviteter i bolaget som omfattas av EU-taxonomin. För K2A innebär det samtliga intäkter från fastigheterna som bolaget äger.

Omfattas ej: Intäkter från fastigheter som K2A inte äger eller övriga koncernintäkter som ej är relaterade till de fastigheter som bolaget äger.

## Investeringar (CapEx)

Omfattas: Samtliga investeringar kopplat till bolagets fastigheter.

Omfattas ej: Investeringar i koncernen utöver de som relaterar till fastigheterna, exempelvis goodwill.

1) Do No Significant Harm. Översättning: orsakar inte betydande skada.  
2) [https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business\\_economy\\_euro/banking\\_and\\_finance/documents/sustainable-finance-taxonomy-article-8-report-eligible-activities-assets-faq-part-2\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/sustainable-finance-taxonomy-article-8-report-eligible-activities-assets-faq-part-2_en.pdf)

## Om EU-taxonomin

Som en del av Parisavtalet och den Gröna Given har EU-kommissionen tagit fram ett verktyg, EU-taxonomin – ett klassningssystem som ska göra det enkelt att identifiera och jämföra ekologiskt hållbara investeringar. Syftet är att underlätta omallokering 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 sex 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 kriterier och gränsvärden tagits fram för EU-taxonomin alla sex målområden. För att klassificeras som ekologiskt hållbar ska en verksamhet bidra till minst ett av målen. Verksamheten får heller inte väsentligt skada något av de andra målen och ska uppfylla krav på minimiskydd.

Källa: [https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities\\_en](https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities_en)

## Fastighetskostnader (OpEx)

Omfattas: enligt EU-taxonomin regler ska endast fastighetskostnader kopplat till följande aktiviteter ingå:

- Forskning och utveckling.
- Byggnadsrenovering.
- Kortsiktiga leasingavtal.
- Underhåll och reparation.
- Samtliga (övriga) utgifter kopplade till löpande underhåll av den materiella anläggningstillgången som krävs för att säkerställa tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion, genomfört av bolaget eller av anlitad tredjepart.

Omfattas ej: Utgifter för fjärrvärme, fastighetsel, biogas eller bioolja (för uppvärmning eller löpande drift), vatten/ VA, snöröjning, sophämtning, bredband, administration, försäkringar, tomträttsavgäld, avskrivningar och fastighetsskatt. Fastighetskostnader för delar av fastigheten som används internt ingår ej.

## Redovisning enligt artikel 8 i EU-taxonomiförordningen

K2A redovisar bolagets förenlighet med EU-taxonomin, där bolagets verksamhet relaterar till kraven enligt EU-taxonomin delegerade förordning 2021/2139, del 7 Bygg- och fastighetsverksamhet. K2A redovisar endast förenlighet med miljömål 1 – begränsning av klimatförändringar.

Eventuella investeringar som relaterar till klimatanpassningsåtgärder i byggnaderna under 2024 ingår i investeringar som redovisas för miljömål 1 – begränsning av klimatförändringar. K2A särredovisar därmed inte förenlighet under miljömål 2 – anpassning av klimatförändringar.

Vi har i dagsläget inga ekonomiska aktiviteter som relaterar till miljömål 3 till 6.

Följande ekonomiska aktiviteter bedöms vara relevanta för K2A år 2024:

- 7.1 Uppförande av nya byggnader.
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

## Mål 1 – Begränsning av klimatförändringar Antaganden och genomförande av beräkning.

- Aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader: Inom aktivitet 7.1 har K2A utgått ifrån Fastighetsägarnas tolkningar av Tekniska granskningskriterier och DNSH-krav.

## Sammanfattande redovisning av omfattning EU-taxonomin

	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som är förenliga med taxonomin, % (alignment)	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som inte omfattas av taxonomin, % (non-eligibility/alignment)	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som inte är förenliga med EU-taxonomin, % (eligibility)
Totalt, Mkr			
Omsättning <sup>3</sup>	426,9	50,9	43,6
Investeringar <sup>4</sup>	633,6	74,6	5,7
Fastighetskostnader <sup>5</sup>	98,8	19,8	21,1

1) [https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/bilder/nyheter/sverige/topp-15-och-30-sverige\\_221214.pdf?bustCache=1741333378297](https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/bilder/nyheter/sverige/topp-15-och-30-sverige_221214.pdf?bustCache=1741333378297)

2) PE = Primärenergital

3) Omsättning som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 403,2 Mkr. För information om total omsättning, se not 4 Hyresintäkter.

4) Investeringar som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 508,6 Mkr. För information om totala investeringar, se not 3 Segment. 460,6 Mkr som är aligned under mål 7.7 plus 11,9 Mkr som är aligned under mål 7.1.

5) Fastighetskostnader som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 40,4 Mkr. För information om totala fastighetskostnader, se not 7 Rörelsens kostnader fördelade på fastighetstyp & kostnadslag.

K2A redovisar investeringar (Capex) för byggrätter och pågående byggprojekt. Ingen omsättning eller fastighetskostnad (Opex) finns för dessa byggrätter och pågående byggprojekt.

K2A har inga färdigställda byggnader som är förenliga med 7.1. Den ekonomiska aktivitet som redovisas som förenlig i denna rapport motsvarar K2A:s Capex-plan och utgörs av 2 pågående byggprojekt som upphandlas med krav om förenlighet samt 22 stycken byggrätter.

Investeringar i byggrätter antas förenliga med taxonomin då framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer de tekniska granskningskriterierna och DNSH-kraven, medan pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier och DNSH-krav krävställt.

- Aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader  
För år 2024 har K2A fyra färdigställda fastigheter som erhållit bygglov efter den 31 december 2020. Dessa fastigheter omfattas av samma tekniska granskningskriterier som för aktivitet 7.1.

För resterande fastigheter gäller krav för byggnader uppförda innan den 31 december 2020. Fastighetsägarna har publicerat rekommenderade gränsvärden för topp 15 procent, se tabell nedan. Övriga antaganden avseende tekniska granskningskriterier och DNSH-krav för aktivitet 7.7 har baserats på tolkningar av krav sammanställda av Fastighetsägarna.

## Gränsvärde<sup>1</sup> (topp 15 procent) för byggnader inom K2A:s bestånd som uppförts före 2020-12-31

Uppförandeform	Gränsvärde kWh/kvm A <sub>temp</sub> (PE <sup>2</sup> )
Flerbostadshus	81
Lokaler	
– Skolor	89
– Vårdboende, dagtid	84
– Vårdboende, dygnet runt	86
– Övriga lokaler	77

## EU-taxonomin – utfall K2A 2024

Nedan redovisas andelen av K2A:s aktiviteter som är förenliga med taxonomin. För 2024 har primärenergitalen byggnader uppförda innan den 31 december 2020 hämtats från fastighetens energideklaration. Tidigare år har primärenergitalen beräknats fram utifrån årets faktiska energianvändning, vilket leder till en lägre förenlighet med taxonomin inom aktivitet 7.7. För detaljerad redovisning av omfattning, se sida 151-153.

## Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

KÄRNENERGIRELATERADE VERKSAMHETER		
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergi-processer med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
FOSSILGASRELATERADE VERKSAMHETER		
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Kärnenergi-relaterade verksamheter	Nej

# EU-taxonomi – redovisning av förenlighet

## Miljömål 1 – begränsning av klimatförändringar

### Resultat

För K2A är redovisning enligt taxonomiförordningen inte obligatorisk men i syfte att vara transparenta och tydliggöra bolagets prestanda med avseende på ekologisk hållbarhet samt sociala minimikrav och åtgärder, redovisar K2A motsvarande nyckeltal för år 2023. K2A bedömer andelen omsättning, investeringar och fastighetskostnader som är förenliga med taxonomin enligt följande:

Omsättning:

50,9 procent

Investeringar (Capex): 74,6 procent

Fastighetskostnader (Opex): 19,8 procent

Nedan följer en detaljerad beskrivning av efterlevnad enligt ekonomisk aktiviteterna 7.1 Uppförande av nya byggnader och 7.7

## Aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader

### Tekniska granskningskriterier

### Bedömning av efterlevnad för K2A

1. Behovet av primärenergi, som anger energiprestandan hos den byggnad som uppförts, är minst 10 % lägre än det tröskelvärde som angetts för nationella krav på nära nollenergibyggnader.

Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer de tekniska granskningskriterierna. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier krävts.

Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier krävts.

2. Byggnader som är större än 5 000 m<sup>2</sup> genomgår testning för lufttätethet och termisk integritet när de är färdigställda. Investerare och kunder informeras om eventuella avvikelser i de prestandanivåer som fastställts i utformningskedet eller defekter i klimatskalet.

Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer de tekniska granskningskriterierna.

Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier krävts.

3. För byggnader som är större än 5 000 m<sup>2</sup> har byggnadens globala uppvärmningspotential under hela livscykeln (GWP) till följd av byggnationen beräknats för varje stadium i livscykeln och lämnas ut till investerare och kunder på begäran.

Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer de tekniska granskningskriterierna.

Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier krävts.

DNSH-krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
<p>Miljömål 2 – Anpassning till klimatförändringar Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg A (i EU-kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139).</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävställs.</p>
<p>Miljömål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser När följande vattenutrustning har installerats, med undantag för installationer i bostadshusenheter, intygas den angivna vattenanvändningen genom produktdatablad, ett byggnadscertifikat eller en befintlig produktmärkning i unionen, i enlighet med de tekniska specifikationer som anges nedan.</p> <p>Tillägg E; snålspolande armaturer med exakta gränsvärden; Snålspolande armaturer:</p> <p>a) Armaturer för handfat och kök har ett maximalt vattenflöde på 6 liter/min b) Duschar har ett maximalt vattenflöde på 8 liter/min; c) WC:s har en full spolvolym på högst 6 liter och en maximal genomsnittlig spolvolym på 3,5 liter; d) Urinoarer använder högst 2 liter/skål/timme. Spolning urinoarer har en maximal full spolvolym på 1 liter.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävställs.</p>
<p>Miljömål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser För att undvika inverkan från byggarbetsplatsen uppfyller verksamheten de kriterier som anges i tillägg B.</p>	<p>Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.</p>
<p>Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Minst 70 viktprocent av det ofarliga bygg- och rivningsavfallet (med undantag av naturligt förekommande material som avses i kategori 17 05 04 i den europeiska förteckningen över avfall, som upprättats enligt beslut 2000/532/EG) från byggarbetsplatsen förbereds för återanvändning, återvinning eller annan materialåtervinning, inklusive återfyllnadsmaterial där avfall används för att ersätta andra material, i enlighet med avfallshierarkin och EU:s protokoll för bygg- och rivningsavfall.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävställs.</p>
<p>Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Verksamhetsutövarna begränsar avfallsgenereringen i processrelaterad konstruktion och rivning, i enlighet med EU:s protokoll för bygg- och rivningsavfall, och tar hänsyn till de bästa tillgängliga teknikerna och använder sig av selektiv rivning för att möjliggöra bortskaffande och säker hantering av farliga ämnen och underlätta återanvändning och återvinning av hög kvalitet genom selektivt bortskaffande av material, med hjälp av de sorteringsystem som finns tillgängliga för bygg- och rivningsavfall.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävställs.</p>
<p>Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Byggnadskonstruktionen och byggnadsteknikerna stöder cirkularitet och visar i synnerhet, med hänvisning till ISO 20887 eller andra standarder för att bedöma möjligheten att montera ned eller anpassa byggnader, hur de har konstruerats för att vara mer resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedmonterbara för att möjliggöra återanvändning och återvinning.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävställs.</p>
<p>Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Byggnadselement och byggmaterial som används i byggnationen uppfyller de kriterier som anges i tillägg C.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävställs.</p>

DNSH-krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
<p>Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Byggnadselement och byggmaterial som används i samband med byggarbetet som kan komma i kontakt med byggnadsanvändarna släpper ut mindre än 0,06 mg formaldehyd per m<sup>3</sup> material eller element i samband med testning som utförs i enlighet med de villkor som anges i bilaga XVII till förordning (EG) nr 1907/2006 och mindre än 0,001 mg av carcinogena flyktiga organiska föreningar i kategori 1A och 1B per m<sup>3</sup> av material eller element i samband med testning som utförs i enlighet med CEN/EN 16516 eller ISO 16000-3:2011 eller andra motsvarande standardiserade testvillkor och bestämningsmetoder.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävställs.</p>
<p>Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Då den nya byggnaden ligger på en potentiellt kontaminerad plats (tidigare exploaterad mark) har man i området utfört en utredning för att upptäcka potentiella föroreningar, till exempel med hjälp av standarden ISO 18400.</p>	<p>Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.</p>
<p>Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Åtgärder vidtas för att minska buller, damm och förorenande utsläpp under bygg- eller underhållsarbeten.</p>	<p>Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.</p>
<p>Miljömål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg D.</p>	<p>Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.</p>
<p>Miljömål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald Den nya byggnaden uppfördes inte på något av följande: a) Åkermark och mark för odling med medelhöga till höga nivåer av markbördighet och biologisk mångfald under marken i enlighet med EU-undersökningen Lucas. b) Orörd mark med erkänd stor biologisk mångfald och mark som fungerar som livsmiljöer för utrotningshotade arter (växter och djur) som finns angivna på den europeiska rödlistan eller IUCN:s rödlista. c) Mark som motsvarar den definition av skog som fastställs i nationell lagstiftning och används i den nationella växthusgasinventeringen eller, om en sådan inte finns tillgänglig, som överensstämmer med FAO:s definition av skog.</p>	<p>Med beviljat bygglov anses kravet vara uppfyllt enligt Fastighetsägarna.</p>

## Aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

### Tekniska granskningskriterier

### Bedömning av efterlevnad för K2A

1. För byggnader som byggts före den 31 december 2020 har byggnaden åtminstone en energideklaration i klass A. Alternativt är byggnaden bland de 15 procent bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift.

De byggnader som är byggda före den 31 december 2020 och uppfyller gränsvärden enligt Fastighetsägarnas rekommendationer och tolkningar av de 15 procent bästa byggnaderna ur ett energiprestandaperspektiv (se sida 144) för tabell med gränsvärden, bedöms uppfylla det tekniska granskningskriteriet.

2. För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 uppfyller byggnaden de kriterier som anges i avsnitt 7.1 i denna bilaga som är relevanta vid tidpunkten för förvärvet.

De byggnader som har ansökt om bygglov efter den 31 december 2020 ska följa de tekniska granskningskriterierna för ekonomisk aktivitet 7.1. Uppförande av nya byggnader, samt förberedas för att uppfylla de tekniska granskningskriterierna och DNSH-krav för aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

3. Om byggnaden är en stor byggnad som inte är för bostadsändamål (med en nominell effekt på över 290 kW för uppvärmningssystem, system för kombinerad rumsuppvärmning och ventilation, luftkonditioneringssystem eller system för kombinerad luftkonditionering och ventilation) drivs den effektivt genom övervakning och bedömning av energiprestandan.

K2A har ett omfattande energiövervaknings- och energistyrningssystem och arbetar rutinmässigt med uppföljning av byggnadernas energiprestanda. Majoriteten av K2A:s byggnader utgörs av bostadsbyggnader men rutiner och process för bolagets energiarbete omfattar hela byggnadsbeståndet.

DNSH-krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
Miljömål 2 – Anpassning till klimattförändringar Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg A (i EU-kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139).	K2A har sedan slutet av 2020 genomfört klimatriskinventeringar i enlighet med kraven i tillägg A. Klimatriskinventeringarna har genomförts på byggnadsnivå av oberoende specialister, och vid behov kompletterats med platsbesök för ytterligare noggrannhet i analys. Omfattningen av de klimatrisker som bedöms vara väsentliga för verksamheten och ingår i klimatriskinventeringarna finns beskrivet på sida 71-74.
Miljömål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser Ej tillämpligt / Kravställning saknas.	Ej tillämpligt / Kravställning saknas.
Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Ej tillämpligt / Kravställning saknas.	Ej tillämpligt / Kravställning saknas.
Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Ej tillämpligt / Kravställning saknas.	Ej tillämpligt / Kravställning saknas.
Miljömål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald Ej tillämpligt / Kravställning saknas.	Ej tillämpligt / Kravställning saknas.

## Minimiskydd och åtgärder

Krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
<p>De ekonomiska aktiviteter som bedrivs ska uppfylla standarder som hänvisas till inom Artikel 18 för Taxonomiförordningen, vilka är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– OECD:s riktlinjer för multinationella företag.</li> <li>– FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.</li> <li>– Internationella Arbetarorganisationens (ILO:s) åtta konventioner om grundläggande principer och arbetsrättigheter.</li> <li>– Internationella lagar om mänskliga rättigheter.</li> </ul>	<p>K2A har sedan start arbetat efter FN Global Compacts tio principer och sedan 2021 är bolaget officiellt anslutna till initiativet. K2A:s företagskultur grundas på förtroende, affärsmässighet och ansvarstagande, och som en del av detta är det viktigt för bolaget att följa gällande lagar och regelverk. K2A tillämpar försiktighetsprincipen i verksamheten och följer FN:s principer för företag och mänskliga rättigheter, vilket även framgår av bolagets uppförandekod. Bolaget arbetar efter OECD:s riktlinjer för multinationella företag och ILO:s åtta konventioner om grundläggande principer och arbetsrättigheter, vilket förtydligas i bolagets uppdaterade leverantörskod och policy för social hållbarhet som beslutades under 2023. Bolagets uppförandekod baseras på K2A:s kärnvärden och innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekt för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden är ett viktigt styrdokument i arbetet och gäller såväl anställda som leverantörer och samarbetspartners, vilka kravställs att följa bolagets uppförandekod. K2A har en visselblåsartjänst där vem som helst kan anmäla misstanke om korruption, inga anmälningar om korruption har inkommit under 2024.</p> <p>Vid nyanställning intygar nya medarbetare att de ska följa uppförandekoden. Uppföljning av efterlevnad av uppförandekod görs vid upphandling av nya leverantörer och förnyelse av avtal. Under 2024 genomförde K2A en leverantörsuppföljning med avseende på uppförandekoden. Revisionen skedde även i syfte att utveckla rutinerna för bolagets uppföljning av leverantörer. Under 2024 har det inte förekommit några incidenter kopplat till social hållbarhet i leverantörskedjorna. K2A har under 2024 varken blivit dömda eller ligger i en tvist avseende krav kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, rättvisa marknadsvillkor, beskattning eller korruption. Bolaget utövar rättvis konkurrens och rättvisa marknadsvillkor samt har med skatt i bolagets riskstrategier.</p>

## Omsättning

Räkenskapsår 2024		2024		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) (DNSH)										
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Mkr	Omsättning (3)	Andel av omsättning år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023 (18)	E	T

## A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN

A.1. MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (TAXONOMIFÖRENLIGA) VERKSAMHETER																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	217	51	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	63		
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1) <sup>1</sup>		217	51	51	-	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	63		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		T

## A.2. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN MEN SOM INTE ÄR MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (EJ TAXONOMIFÖRENLIGA)

Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	186	44	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								35		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		186	44	44	-	-	-	-	-	-								35		
Totalt (A.1+A.2)		403	94	94	-	-	-	-	-	-								98		

## B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		24	6																	
Totalt (A+B)		427	100																	

1) K2A har gröna obligationer om 700 Mkr. Av den omsättning bolaget har som klassas som förenlig med taxonomin är 29,6 Mkr finansierat med gröna obligationer, och relaterar till fastigheter som motsvarar 14 % av fastighetsvärdet.

## Kapitalutgifter (Capex)

Räkenskapsår 2024		2024		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Mkr	Andel av kapitalutgifter år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapitalutgifter, år 2023 (18)	E	T
	%																		

## A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN

A.1. MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (TAXONOMIFÖRENLIGA) VERKSAMHETER																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	12	2	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	6		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	461	73	J	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	86		
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1) <sup>1</sup>		473	75	75	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	92		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		T

## A.2 VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN MEN SOM INTE ÄR MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (EJ TAXONOMIFÖRENLIGA)

Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	28	5	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	8	1	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								4		
Kapitalutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		36	6	6	-	-	-	-	-								4		
<b>Totalt (A.1+A.2)</b>		<b>509</b>	<b>81</b>	<b>81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								<b>96</b>		

## B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		125	20																
<b>Totalt (A+B)</b>		<b>634</b>	<b>100</b>																

1) K2A har gröna obligationer om 700 Mkr varav 0 Mkr har emitterats och allokerats under 2024.

## Driftsutgifter (Opex)

Räkenskapsår 2024		2024		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)

## A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN

A.1. MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (TAXONOMIFÖRENLIGA) VERKSAMHETER																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	20	20	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	19	
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1) <sup>2</sup>		20	20	20	-	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	19	
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E
Varav omställningsverksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T

## A.2 VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN MEN SOM INTE ÄR MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (EJ TAXONOMIFÖRENLIGA)

Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	21	21	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								15	
Driftsutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		21	21	21	-	-	-	-	-	-								34	
<b>Totalt (A.1 + A.2)</b>		<b>41</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>									

## B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		58 <sup>1</sup>	59																
<b>Totalt (A+B)</b>		<b>99</b>	<b>100</b>																

1) För 2023 rapporterades denna post som felaktigt som 0, vilket förklarar den stora ökningen för 2024. Driftsutgifter som inte omfattades av taxonomin 2023 var 90,5 Mkr och andel förenlig verksamhet i tabell A.1 och A.2 för 2023 har därför korrigerats ovan.

2) K2A har gröna obligationer om 700 Mkr. Av de fastighetskostnader (Opex) bolaget har som klassas som förenlig med taxonomin är 2,7 Mkr finansierade med gröna obligationer, och relaterar till fastigheter som motsvarar 14 % av fastighetsvärdet.

# Revisors rapport hållbarhetsgranskning

## 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 och verkställande direktör i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB att översiktligt granska K2A Knaust & Andersson Fastigheter ABs hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31. K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 18-41, 71-74 samt 136-153.

### Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktör som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sida 89 i hållbarhetsredovisningen 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 misstag.

### 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 (omarbetad) 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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 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 verkställande direktörs 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 den verkställande direktörens angivna kriterierna.

---

Stockholm den 3 april 2025

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman  
Specialistmedlem i FAR

# Hållbarhetsdefinitioner

## Agenda 2030

FN:s 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.

## Biogent kol

Kol som binds in i biomassa (levande växter), till skillnad från fossilt kol som skapats under miljontals år.

## CO<sub>2</sub>e

Koldioxidekvivalenter. 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.

## CSRD

Corporate Sustainability Reporting Directive. EU-direktivet är en del av agendan för hållbar finansiering och en nyckelkomponent för att nå målen i EU:s gröna giv. Företag och organisationer kommer att rapportera enligt denna nya standard från och med 2025, etappvis utifrån företagens storlek och omsättning.

## 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.

## ESRS

European Sustainability Reporting Standards. Dessa EU-standarder kompletterar CSRD genom att fastställa de tekniska riktlinjerna för hur företag och organisationer ska rapportera om sina miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade insatser och effekter. Standarderna utgör en central del av EU:s gröna giv och hållbar finansiering, och säkerställer att hållbarhetsinformationen blir transparent, jämförbar och ansvarstagande.

## EU-taxonomin

Ett verktyg som ska göra det enkelt att identifiera och jämföra ekologiskt hållbara investeringar. Syftet är att underlätta omallokering av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C.

## FN Global Compact

Tio principer för hållbart företagande, inom miljö, arbetsrätt, antikorrupcion 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 on Climate Change. FN:s mellanstatliga klimatpanel som sammanställer det vetenskapliga kunskapsläget kring klimatförändringar, konsekvenser, sårbarhet och möjliga lösningar.

## Klimatneutral

En verksamhet, organisation eller land, som genom sin egen verksamhet och/eller genom att köpa klimatkompensation, det vill säga andelar i koldioxidsänkor, har ett nettoutsläpp som är noll.

## Klimatpositiv

Att tillskapa och/eller köpa ytterligare kolsänkor, förbi netto-noll, så att verksamheten, organisationen eller landet bidrar med en ytterligare koldioxidsänka, det vill säga ett positivt bidrag till en koldioxidlagring.

## Kolsänka

En kolsänka är en funktion eller process där koldioxid tas upp ur luften och lagras under en lång tid. Vad som är lång tid kan diskuteras, och de kolsänkor som K2A syftar på binder kol i allt från flera decennier till tusentals år. Ett enkelt sätt att beskriva det är att en sänka tar upp mer koldioxid än den släpper ut.

## 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. Miljöcertifieringssystemet ägs och förvaltas av Sweden Green Building Council (SGBC).

## Parisavtalet

Ett globalt klimatavtal som världens ledare enades om på klimatkonferensen COP21 i Paris år 2015. En av de viktigaste punkterna i Parisavtalet är att hålla den globala uppvärmningen långt under 2 °C och sträva efter att hålla den under 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/kvm A<sub>temp</sub>.

## RCP

Representative Concentration Pathway, en koncentrationsbana för växthusgaser (inte utsläpp) som antagits av IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change), FN:s internationella klimatpanel.

## Science Based Target initiative (SBTi)

Vetenskapligt baserade målsättningar för utsläpp av CO<sub>2</sub> som sätts utifrån det forskningen säger krävs för att nå Parisavtalets utsläppsmål.

## Scope 1

Direkta utsläpp inne i verksamheten, till exempel vid produktion i egna fabriker eller från den egna fordonsflottan.

## Scope 2

Indirekta utsläpp från inköpt el, ånga, värme och kyla, som sker hos producenten.

## Scope 3

De indirekta växthusgasutsläppen, utöver inköpt energi, som alltså sker utanför företagets gränser. Dessa utsläpp delas ofta upp i så kallade uppströms och nedströms utsläpp beroende på om de sker före den egna verksamheten eller efter den egna verksamheten i kedjan.

## Svanercertifiering

Nordisk miljömärkning Svanen, miljöcertifiering av produkter som omfattar kriterier bland annat för flerbostadshus. En Svanercertifiering av 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. Koncentrationsbanorna beskriver olika klimatområden, som alla anses möjliga beroende på mängden växthusgaser som släpps ut under de kommande åren.

# Definitioner

## 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

Nettoskuld 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 samt hybridobligation, 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.

## NRV

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

## NRV hänförligt till stamaktieägare

NRV reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier och hybridobligationer. 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. NRV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av NRV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier, hybridobligationer samt innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

## NRV per stamaktie

NRV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. NRV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets 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 (värdeförändringar från joint ventures ingår dock).

## Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetald preferensaktieutdelning och kostnad hänförligt till hybridobligation 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

Kontraktsvärde 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.

## Justerat resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetald preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, 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.

## Nettoskuld

Räntebärande skuld exklusive leasing reducerat med likvida medel.

## Resultat per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetald preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, 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. Mättet är definierat i IFRS.

## Räntebärande skuld exklusive leasing

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingskulder.

## 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.

## Justerad räntetäckningsgrad

Samma definition som Räntetäckningsgrad, med tillägg att aktiverade lånekostnader och lösenkostnader, hänförliga till skriftliga förfaranden överenskomna den 29 maj 2024, elimineras i räntenettet. Avser K2A:s MTN-program.

## 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

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyttillkomna förvaltningsfastigheter exkluderas från beräkningen i kvartalet de tillkommit samt kvartalet därefter. 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 torsdagen den 24 april 2025. För mer information och anmälan se [www.k2a.se](http://www.k2a.se).

## Kalendarium

### Finansiella rapporter och bolagshändelser

---

Delårsrapport Q1 januari – mars 2025	24 april 2025
Årsstämma 2024	24 april 2025
Delårsrapport Q2 januari–juni 2025	18 juli 2025
Delårsrapport Q3 januari–september 2025	12 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	19 februari 2026

---



# 20



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)  
Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm  
[info@k2a.se](mailto:info@k2a.se)  
[www.k2a.se](http://www.k2a.se)  
Org.nr 556943-7600