

# 15

**Årsredovisning 2015**

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)





” Vi grundade K2A med visionen att skapa en produkt för bostadsmarknaden utifrån kundens behov.



”Vi har en utmärkt produkt och efterfrågan på prisvärda hyresrätter ser fortsatt mycket stark ut” **Johan Knaust**, VD.



K2A är verksam i alla delar av värdekedjan, från analys av bostadsmarknaden till förvaltning av de färdigställda lägenheterna.



Bostadsprojekt utgör en betydande del av K2A:s verksamhet. För att säkerställa produktionskapacitet har K2A en egen trähusfabrik.

## INNEHÅLL

Ett händelserikt år .....	2	Intjäningsförmåga .....	42
K2A 2015 .....	3	Aktien och ägarna .....	44
K2A i korthet .....	3	Grännäs Trähus .....	46
VD har ordet .....	4	Svenska Studenthus .....	48
Affärsmodell och mål .....	7	Förvaltningsberättelse .....	50
Strategi .....	10	Finansiella rapporter för koncernen .....	53
Marknadsöversikt .....	12	Finansiella rapporter för moderbolaget .....	57
Fastigheter och förvaltning .....	16	Redovisningsprinciper och noter .....	61
Projektutveckling .....	22	Revisionsberättelse .....	71
K2A bygger för hållbar utveckling .....	30	Styrelse och revisorer .....	72
Organisation och medarbetare .....	32	Bolagsordning .....	74
Marknadsvärdering .....	34	Definitioner och ordlista .....	77
Finansiering .....	36	Inbjudan till årsstämman .....	78
Möjligheter och risker .....	38	Kalendarium, adresser .....	78

# ETT HÄNDELSRIKT ÅR

## Januari

- K2A tecknar avtal med Stockholms stad avseende tomträtten till Kopiepennan 1, Vällingby, där K2A planerar att uppföra studentlägenheter och lägenheter i gruppboende.

## Februari

- Årsstämman bemyndigar styrelsen att emittera preferensaktier och fattar beslut om utdelning på preferensaktier om 20 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor.
- K2A förvärvar mark för att bygga 277 studentlägenheter på Campus Umeå Universitet.
- Kiruna kommun väljer K2A som utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum.

## Mars

- 700 000 preferensaktier emitteras, och emissionen, som övertecknas, tillför bolaget 161,4 Mkr.
- Entreprenader påbörjas för såväl hus som markarbeten i första etappen av K2A:s bostadsprojekt i den nya stadsdelen Vega i Haninge.

## April

- Den 2 april är första handelsdag för K2A:s preferensaktie, K2A PREF, på Nasdaq First North Premier.
- Första spadtaget tas för K2A:s studentbostadsprojekt i Örebro, totalt 285 studentbostäder i anslutning till Örebro Universitet.

## Maj

- K2A utses av Örebro kommun att utveckla en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde. För K2A omfattar projektet cirka 96 hyresbostäder.
- K2A lanserar Sveriges modernaste webbplattform för kundtjänst och service år hyresgäster.

## Juni

- K2A förvärvar en produktionsanläggning i Valdemarsvik, Grännäs Trähus, för tillverkning av standardiserade bostadsenheter i trä.

## Juli

- K2A tecknar avtal om förvärv av sju fullt uthyrda vårdfastigheter i Hässleholm, Uppsala och Partille, med tillträde den 1 september.

## Augusti

- Inflyttning i Kungsbäck, Gävle, där de 95 studentlägenheterna färdigställts under sommaren. Samtliga lägenheter hyrdes ut omgående.

## September

- Bygglov har erhållits och markarbeten påbörjats för K2A:s studentbostäder på campus i Umeå. Totalt kommer 277 studentlägenheter att byggas och första inflyttning beräknas ske hösten 2016.

## Oktober

- K2A erhåller markanvisning av Västerås kommun för byggnation av hyresbostäder i attraktiva Kajstaden, totalt ska K2A uppföra 116 hyreslägenheter.
- Bygglov erhålls för projektet Kopiepennan i Stockholm, som omfattar 52 studentlägenheter och gruppboende med 6 lägenheter.

## November

- K2A tecknar avtal om ett förvärv som tillförsäkrar bolaget planlagd mark i Enköping om cirka 6 000 kvadratmeter motsvarande 84 hyreslägenheter och en förskola.

## December

- För projekt Jägarskolan, som omfattar 72 studentlägenheter i Kiruna, har markarbeten inletts och husproduktionen startar efter årsskiftet.

**+43%**

Hyresintäkterna ökade från 16,0 Mkr till 22,8 Mkr

**+77%**

Antalet förvaltade lägenheter ökade från 200 till 354.

**+228%**

Antalet lägenheter i pågående/planerade projekt ökade från 504 till 1 653.

## K2A 2015

- Årets resultat efter skatt uppgick till 107,8 Mkr (97,4), motsvarande 38,77 kr (35,48) per stamaktie. Hyresintäkterna uppgick till 22,8 kr (16,0) och förvaltningsresultatet till 2,9 Mkr (3,0).
- Under 2015 ökade marknadsvärdet på fastigheterna med 501,9 Mkr till 797,5 Mkr, genom investeringar, värdeförändringar och förvärv.
- Den uthyrningsbara ytan ökade med 8 832 kvm till 21 703 kvm, främst till följd av förvärven av sju vårdfastigheter och färdigställandet av projekt Kungsbäck i Gävle.

### NYCKELTAL

	2015	2014
Hyresintäkter, Mkr	22,8	16,0
Förvaltningsresultat, Mkr	2,9	3,0
Resultat efter skatt, Mkr	107,8	97,4
Soliditet, %	43	40
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	96	100

## K2A I KORTHET

K2A är ett fastighetsbolag som utvecklar och erbjuder moderna, funktionella hyresbostäder med effektiv kundnära förvaltning. Bolagets marknader är Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Vårt fokus är välplanerade mindre hyresbostäder för alla typer av boenden. Bostadsportföljen kombineras med samhällsfastigheter och även andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.

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

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

### K2A – ett ungt företag i snabb utveckling

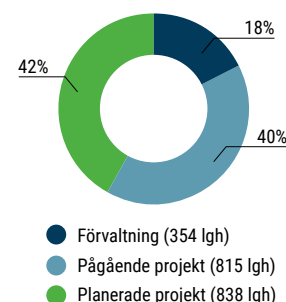
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) bildades hösten 2013 av personer med lång erfarenhet av fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Syftet var att bygga upp ett

fastighetsbestånd för egen långsiktig förvaltning genom att kombinera nyproduktion med förvärv av befintliga hyres- och studentbostäder samt samhällsfastigheter. Hyres- och studentbostäderna produceras enligt ett eget boendekoncept som baseras på idén om att det genom effektiv planering går att skapa en komplett, fullfunktionell bostad på en mindre yta. En sådan bostadsenhet lämpar sig också väl för industriellt byggande i trä, vilket skapar stor driftsfördelar som ger högkvalitativa byggnader till överkomliga hyresnivåer.

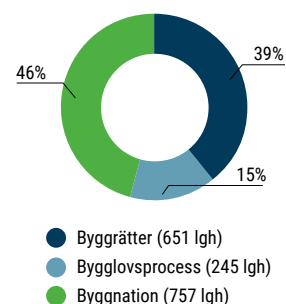
I februari 2014 genomfördes det första förvärvet av en förvaltningsfastighet, Rymdcampus i Kiruna. Kvalificerade forskare från hela världen är verksamma på Rymdcampus, som omfattar totalt drygt 8 000 kvm uthyrningsbar yta.

I juni 2014 gjordes det första projektrelaterade förvärvet, bostadsbyggrätter i Haninge, som idag är en del av projektet Vega Park. Där kommer K2A att uppföra totalt 500 hyresbostäder under de närmaste åren – Sveriges största träbyggnadsprojekt med flerfamiljshus.

Fastighets- och projektportfölj 2015-12-31, antal lägenheter



Fördelning per projektfas 2015-12-31, antal lägenheter



## VD HAR ORDET

När vi grundade K2A hösten 2013 gjorde vi det med visionen att bolaget skulle skapa en produkt för bostadsmarknaden utifrån kundens behov. Alltså tog vi reda på vad som är viktigast för den som söker en bostad. Vi gjorde egna undersökningar och läste alla relevanta rapporter och studier.



Att bostadsbristen är stor framför allt i tillväxtregionerna vet vi alla, men vad är det som efterfrågas mest? Vi analyserade och diskuterade. Till slut kom vi fram till följande och hade därmed definierat vår marknad:

Vi ska skapa välplanerade, mindre hyreslägenheter och studentbostäder med hög standard – och dessutom till en överkomlig hyra.

### **K2A – bostadsutvecklaren**

Tillsammans med partners utvecklade vi sedan ett boendekoncept som utgick från idén att det går alldeles utmärkt att skapa fullfunktionella, välutrustade lägenheter på en mindre yta. Genom noggrann planering utnyttjas ytan så effektivt att lägenheten känns betydligt större.

Val av produktionsmetod var en viktig del av visionen om en fullfunktionell mindre bostad med rimlig hyresnivå. Vi hade sedan tidigare erfarenhet av industriell byggt teknik och såg att detta gick att tillämpa vid produktionen av lägenheterna vi ville skapa.

Den främsta fördelen med industriell byggt teknik jämfört med andra produktionsmetoder är möjligheten till standardisering och stordriftsfördelar. I det här fallet innebär detta att den välplanerade lägenhetsenhet som vi utvecklat utgör grunden för samtliga våra bostadsprojekt. Som en logisk konsekvens förvärvade vi i maj 2015 en trähusfabrik för att säkerställa produktionskapacitet till våra pågående och planerade projekt.

### **Bygger i trä för ett långsiktigt hållbart samhälle**

Att minska byggnaders miljö- och klimatpåverkan genom effektiv resursanvändning är ett viktigt uppdrag för oss som är en aktör i bygg- och fastighetssektorn. K2A bygger bostäderna

huvudsakligen i trä – det enda förnybara byggmaterialet. Det mångsidiga råmaterialet trä är själva förutsättningen för en rationell industriell produktion och innebär samtidigt att vi lämnar ett värdefullt bidrag till minskning av koldioxidbelastningen i byggindustrin och fastighetsbranschen.

Våra hus produceras i den mest klimat-effektiva av byggprocesser: att bygga hus med trästommar förbrukar betydligt mindre energi än andra, betydligt vanligare byggmaterial som betong och stål, och det relativt lätta materialet trä kräver även mindre transportresurser. En väsentlig positiv klimatfaktor är också att trä binder koldioxid under hela sin livslängd. Lägg därtill att våra hus självfallet byggs enligt moderna normer med fokus på driftoptimering. Sammantaget innebär detta att vi sannolikt utvecklar och producerar några av Sveriges mest klimatteffektiva flerbostadshus.

### **K2A står på flera ben**

Vi har valt att utveckla och förvalta en portfölj med både hyresbostäder för alla typer av boenden och – för möjligheten att stärka det löpande kassaflödet – samhällsfastigheter eller andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.

K2A har utvecklats i rask takt sedan starten i oktober 2013. I februari 2014 förvärvade vi Rymdcampus i Kiruna, en fullt uttyrd samhällsfastighet, och några månader senare köpte vi Olsbacka i Gävle, en utvecklingsfastighet med studentbostäder. Därefter har utvecklingen gått snabbt med ett flertal påbörjade projekt med student- eller hyresbostäder.

Den 31 december 2015 omfattade K2A:s bostadsportfölj 354 lägenheter i förvaltning och 1 653 lägenheter i pågående eller planerade projekt. Vår verksamhet utvecklas på ett mycket bra sätt och samtliga våra bostadsprojekt följer den fastlagda planen.

Många av våra bostadsprojekt sker i samverkan med kommuner och jag sätter ett högt värde på de kontakter vi etablerat med tjänstemän och politiker över hela Sverige. Det finns oftast en vilja till konstruktiva samtal kring bostadsfrågor, och vårt sätt att bygga – som förutom positiva miljöeffekter också innebär kortare byggtider – röner stor uppskattning hos de ansvariga i kommunerna. När vi har en upparbetad förtroendefull relation kan det skapas ytterligare möjligheter, som vi sett i exempelvis Örebro där vi nu utvecklar såväl student- som hyresbostäder.

### Skapar värde och vårdar våra kunder

Att driva ett företag handlar om att skapa värde – för ägare, kunder och andra intressenter. Sedan den 2 april är K2A:s preferensaktie listad på First North Premier och vid årsskiftet hade K2A cirka 2 000 preferensaktieägare. Du som är preferensaktieägare är mycket viktig för oss och enligt K2A:s bolagsordning har du också företrädesrätt till vinstutdelning. Vi hoppas att du finner vårt bolag fortsatt intressant och vill följa vår vidare utveckling.

En annan viktig grupp är naturligtvis våra kunder. Vi är övertygade om att vi har bra produkter, men den upplevda kundnyttan, erfarenheten av bostaden eller lokalen, är givetvis helt avgörande. Nöjda kunder är en förutsättning för fortsatt bra affärer och vi eftersträvar en kontinuerlig kontakt och dialog med våra hyresgäster. Som ett led i detta arbete har vi utvecklat Sveriges modernaste webbplattform för kundtjänst och service åt hyresgäster, 24sju®.

### Fortsatt utveckling 2016

K2A befinner sig i en uppbyggnadsfas, med tyngdpunkten i projektverksamheten, och kommer så att vara under de närmaste åren. Efter hand, i takt med att förvaltningsportföljen växer, kommer vi att få mer balans i vår verksamhet. Vi har en stabil finansiell ställning,

med god tillgång till långfristiga krediter, för att utveckla och slutföra våra projekt.

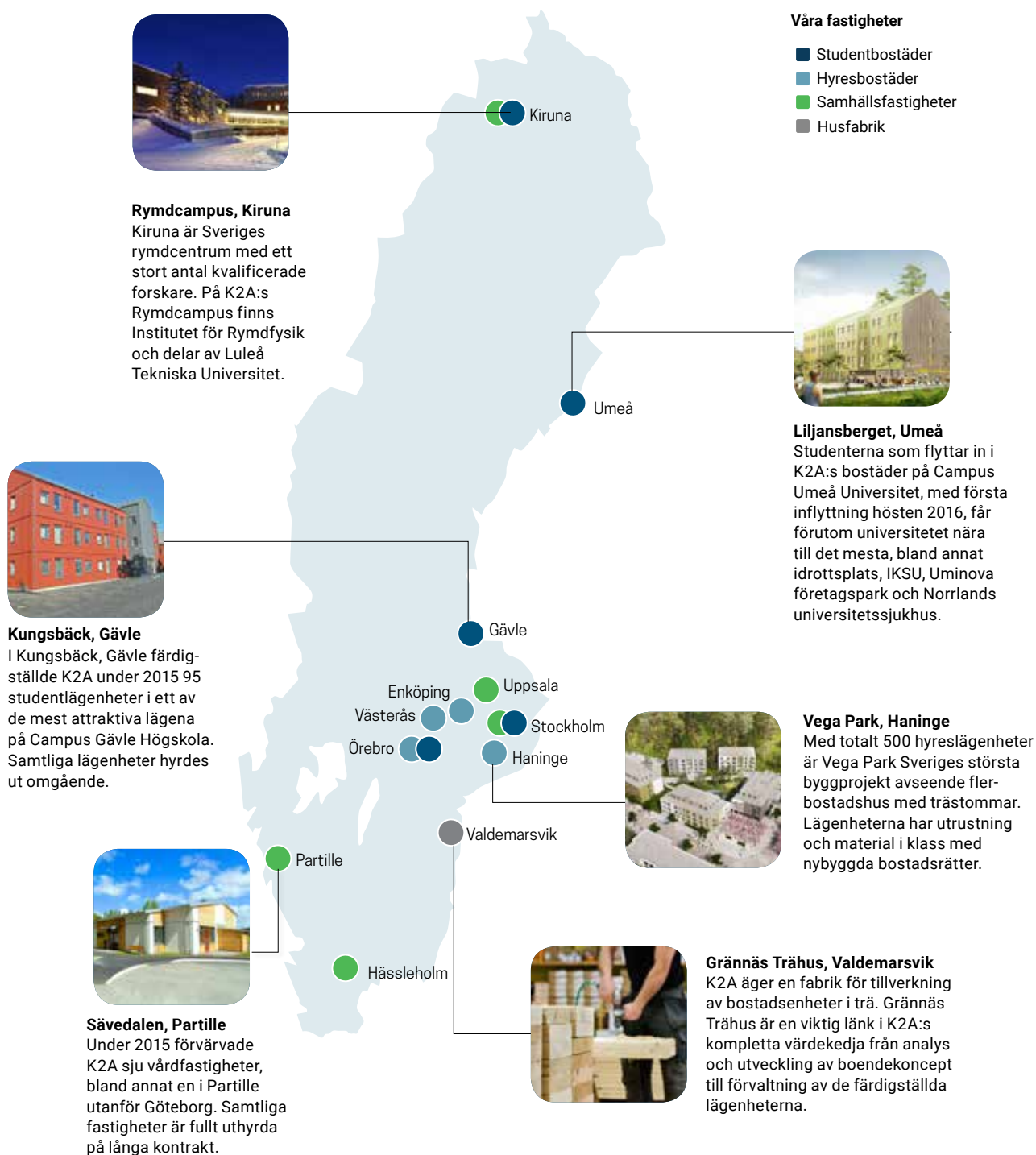
Resultatet för år 2015 speglar vårt nuvarande starka projektfokus. Vi kommer att se en successiv tillväxt från dagens relativt blygsamma hyresintäkter och förvaltningsresultat när våra attraktiva bostäder färdigställs och erbjuds marknaden.

K2A kommer även fortsättningsvis att driva en väsentlig och intressant projektutvecklingsdel – vi har en utmärkt produkt och egen produktionskapacitet. Efterfrågan på prisvärda hyresrätter för alla typer av boenden ser fortsatt mycket stark ut och vi vill naturligtvis ta vara på möjligheterna till nya goda affärer på den svenska fastighetsmarknaden.

*Johan Knaust*  
Stockholm i mars 2016



## Attraktiva hyresbostäder och lokaler på starka lokala marknader



# AFFÄRSMODELL OCH MÅL

K2A:s affärsidé är att äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. K2A hade den 31 december 2015 förvaltningsfastigheter eller bostadsprojekt på elva orter, från Hässleholm i söder till Kiruna i norr.

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

K2A har tagit reda på vad hyresgästerna främst efterfrågar och därefter utvecklat baslägenheter: fullfunktionella yteffektiva lägenheter med hög standard – och med en rimlig hyra.

En viktig komponent för att den färdiga produkten, lägenheten, ska uppfylla dessa förväntningar, och samtidigt tillfredsställa bolagets krav på lönsamhet, är valet av produktionsmetod. K2A har valt att tillämpa industriell träbyggnadsteknik, en rationell och kostnadseffektiv produktionsmetod som ger möjlighet till stordriftsfördelar men ändå flexibilitet i utförande och gestaltning.

## Skapar värde längs hela kedjan

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

## Klimat effektiv byggnation

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



## K2A:s affärsmodell

K2A är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av främst egenproducerade hyresrätter för alla typer av boenden. K2A utgår från hyresgästernas behov vid utvecklingen av bostäderna. K2A:s löpande kassaflöde stärks genom att bostadsportföljen kombineras med samhällsfastigheter och även andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.

” De utvalda och prioriterade marknaderna utmärks av hög dynamik och tillväxt, befolkningsökning över genomsnittet och ofta stor brist på bostäder

### Geografiskt fokus

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

### Bostäder och samhällsfastigheter

K2A bedriver verksamhet inom två områden:

- Bostäder upplåtna med hyresrätt
- Samhällsfastigheter

### Hyresrätter

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

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

Hyresrätter avsedda för studenter, studentbostäder, uppvisar en liknande bild med betydligt större efterfrågan än tillgång på bostäder, främst i storstadsområden och de större universitets- och högskoleorterna. Historiskt sett har det varit stabila hyresnivåer och begränsade vakanser för studentbostäder då det finns en stor och ökande efterfrågan.

### Samhällsfastigheter

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

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

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

## Affärsidé

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

## Mål

### Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

### Operativt mål

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

### Finansiella mål och riskbegränsningar

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

## Från kundanalys till förvaltade lägenheter

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



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

1



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

2



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

3



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

4



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

5



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

6



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

7

## STRATEGI

Styrelsen för K2A har fastställt en strategi för att uppnå bolagets övergripande, operativa och finansiella mål. Strategin beskriver K2A:s geografiska fokus, utveckling av fastighetsbeståndet samt fastighetsförvaltning och organisationsutveckling/samverkan.

### Område

### Uppnått 2015 inom ramen för bolagets strategi



#### Geografiskt fokus

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

# 9

K2a etablerade sig på nio nya orter under 2015.



#### Nyproduktion av bostäder

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

# 757

Under året produktionsstartades 757 hyresbostäder, varav 634 studentlägenheter och 123 hyreslägenheter.



#### Samhällsfastigheter

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

# 7

K2A förvärvade sju vårdfastigheter i Hässleholm, Uppsala och Partille. Samtliga fastigheter är fullt uthyrd med en genomsnittlig avtalslängd om 14 år.

## Område

## Uppnått 2015 inom ramen för bolagets strategi



### Egen fastighetsförvaltning

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

# 24sju®

K2A lanserade en webbplattform, 24sju® med modernast möjlig utformning och teknik för kundtjänst och service åt hyresgästerna.



### Organisationsutveckling och samverkan

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

# 38

Under året utvecklades, genom ett flertal projekt, samverkan med partners samtidigt som K2A:s organisation växte genom framför allt förvärvet av Grännäs Trähus med 38 anställda.

# MARKNADSÖVERSIKT

K2A:s geografiska fokus är Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Efterfrågan på student- och hyresbostäder är hög på K2A:s huvudmarknader.

Vid utgången av år 2015 hade K2A förvaltningsfastigheter eller pågående/planerade projekt på elva orter. Flertalet projekt rör student- eller hyresbostäder och är belägna i Stockholm, Haninge, Örebro, Enköping, Gävle, Umeå och Kiruna. Vid slutet av år 2017 kommer K2A att äga och förvalta cirka 2 000 hyresbostäder, varav minst 1 500 studentbostäder.

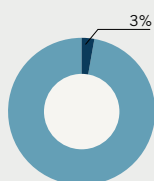
Sveriges befolkning uppgick den 31 december 2015 till 9,85 miljoner – en ökning med drygt en procent jämfört med föregående år. Redan 2016 kommer Sverige att passera 10 miljoner invånare, enligt SCB:s bedömning. Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i de dynamiska storstadsregionerna där de flesta arbetstillfällena skapas. Framst saknas små bostäder

med rimliga hyror, det vill säga mindre hyresrätter. Det finns en stor efterfrågan på mindre lägenheter, främst från ungdomar, studenter och äldre personer som behöver ett mindre och mer tillgängligt boende. Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät (2015) visar att drygt 80 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner som bedömer att de har ett större eller mindre underskott på bostäder, och bristen på bostäder försvårar utvecklingen i storstadsregionerna.

## Kroniska obalanser på bostadsmarknaden

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

## Våra marknader



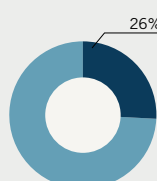
### Stockholm

**Invånare:** 920 000  
**Placering (antal invånare) bland Sveriges kommuner:** 1  
**Arbetslöshet:** 6,4% (Dec 2015)  
**Största bostadsfastighetsägare:** Stockholms kommun, Einar Mattsson AB, Olov Lindgren AB, Ikano Invest och Stockholms Kooperativa bostadsförening.

Stockholm har en stor och snabbt växande befolkning och är Sveriges största kommun. De senaste 5 åren har befolkningen ökat med cirka 10 procent.

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

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



### Haninge

**Invånare:** 83 000  
**Placering (antal invånare) bland Sveriges kommuner:** 24  
**Arbetslöshet:** 6,9 % (Dec 2015)  
**Största bostadsfastighetsägare:** Haninge kommun, Akelius, Hyresbostäder i Sverige AB, Stena och Patrizia.

Haninge är en förortskommun till Stockholm och ligger i den södra delen av Stockholms län. Centralorten är Handen. De senaste fem åren har befolkningen ökat med cirka 7 procent.

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

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

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

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

Under 2015 påbörjades byggnation av 35 900 nya lägenheter – varav 48 procent hyresrätter – i Sverige, en ökning med 30 procent jämfört med föregående år. (Det högsta antalet påbörjade lägenheter ett enskilt år de senaste 25 åren är 38 200 lägenheter år 1991.) Ungefär hälften av nybyggnationen hänförs till storstadsområdena.

Ombyggnation av flerbostadshus gav ett tillskott på ytterligare cirka 3 350 lägenheter under 2015.

### Studentbostadsmarknaden

För segmentet studentbostäder uppger branschorganisationen Studentbostadsföretagen att cirka hälften av studieorterna i Sverige lider brist på studentbostäder medan övriga är i någorlunda balans. Det är främst på de större universitets- och högskoleorterna som bristen är stor, i något fall saknas flera tusen bostäder åt studenter. Inte på någon studieort finns det överskott på studentbostäder samtidigt som antalet studieplatser ökar.

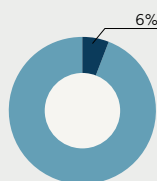
Den totala bristen på studentbostäder i landet uppgår till minst 19 000. Antalet nybyggda

studentbostäder har ökat under de senaste åren. Ettor och lägenheter är de bostadskategorier som byggs mest, båda byggs av över hälften av de som färdigställer studentbostäder de kommande åren.

Studentbostadsföretagen konstaterar att vägen till en väl fungerande studentbostadsmarknad fortfarande är lång. I branschorganisationens enkät svarar närmare hälften av företagen, 44 procent, att de skulle vilja bygga fler studentbostäder är vad de idag har möjlighet till. Hindret är främst brist på mark och långa, dyra planprocesser.

### K2A söker attraktiva lägen

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



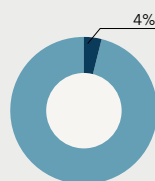
#### Västerås

**Invånare:** 145 000  
**Placering (antal invånare) bland Sveriges kommuner:** 6  
**Arbetslöshet:** 8,8 % (Dec 2015)  
**Största bostadsfastighetsägare:** Bostads AB Mimer, Ikano Bostad, Bostjärnan och Aroseken.

Västerås kommun har cirka 145 000 invånare.

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

Mälardalens högskola, med över 10 000 studenter, har ett av sina huvudcampus i Västerås.



#### Enköping

**Invånare:** 42 000  
**Placering (antal invånare) bland Sveriges kommuner:** 59  
**Arbetslöshet:** 5,4 % (Dec 2015)  
**Största bostadsfastighetsägare:** Enköpings Hyresbostäder, Akelius och ENA.

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

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

### Samverkan med kommuner

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

### Konjunkturuppgång

K2A är verksamt på marknaden för hyresbostäder och kommande amorteringskrav på bostadslån är ingenting som direkt påverkar K2A:s affär. Däremot kan intresset för och efterfrågan på hyresrätter antas öka ytterligare när amorteringskravet genomförs.

Riksbanken konstaterade i februari 2016 att konjunkturen fortsätter stärkas. Inflationen under 2016 bedöms dock bli lägre än väntat

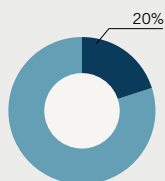
varför reporäntan sänktes till -0,50 procent. Konjunkturinstitutet (KI) konstaterade vid årsskiftet att svensk ekonomi utvecklas starkt. KI:s konjunkturbarometer visade på en mycket starkare tillväxt än normalt och för bygg- och anläggningssektorn indikerades ett betydligt starkare läge än normalt.

### Konkurrensmässiga fördelar

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

K2A hade vi årsskiftet 354 lägenheter i förvaltning och ytterligare sammanlagt 1 653 lägenheter i pågående/planerade projekt.

## Våra marknader

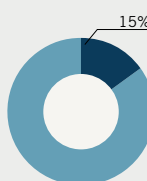


### Örebro

**Invånare:** 144 000  
**Placering (antal invånare) bland Sveriges kommuner:** 7  
**Arbetslöshet:** 8,1% (Dec 2015)  
**Största bostadsfastighetsägare:** Örebro kommun, L E Lundberg, Melin Fastighetsförvaltning, Asplunds Fastigheter och LG Söderberg.

De senaste fem åren har befolkningen ökat med cirka 6 procent. Örebro har ett brett näringsliv med såväl tung industri som högteknologisk forskning och kvalificerad tjänsteproduktion. Under de senaste åren har det, på grund av det centrala läget där E18 och E20 möts, vuxit fram en stor privat tjänstesektor inom transport, logistik och lagerhantering.

Örebro universitet har cirka 8 600 studerande.



### Gävle

**Invånare:** 99 000  
**Placering (antal invånare) bland Sveriges kommuner:** 16  
**Arbetslöshet:** 11,7 % (Dec 2015)  
**Största bostadsfastighetsägare:** Gävle kommun, Heimstaden, HSB, Balder och Diös.

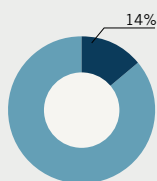
Gävle stad har över 71 000 invånare medan Gävle kommun har cirka 99 000 invånare. De senaste fem åren har befolkningen ökat med cirka 4 procent.

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

Högskolan i Gävle har cirka 6 200 studerande.

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

Student21an® är en fullfunktionell lägenhet med fullhöj kyl/frys, stora fönster för mycket ljusinsläpp och kombinerad tvättmaskin och torktumlare i badrummet.



### Umeå

**Invånare:** 120 000

**Placering (antal invånare) bland Sveriges kommuner:** 11

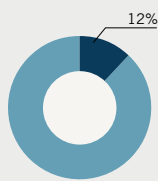
**Arbetslöshet:** 6,0 % (Dec 2015)

**Största bostadsfastighetsägare:**

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

Umeå är norra Sveriges folkrikaste kommun. De senaste 5 åren har befolkningen ökat med cirka 5 procent. Umeå har en relativt ung befolkning och medelåldern är flera år yngre än riksgenomsnittet. Umeå har ett diversifierat näringsliv med företag inom bland annat bioteknik, medicin, informationsteknologi, miljö och energi.

Umeå universitet har drygt 16 000 studerande.



### Kiruna

**Invånare:** 23 000

**Placering (antal invånare) bland Sveriges kommuner:** 111

**Arbetslöshet:** 4,6 % (Dec 2015)

**Största bostadsfastighetsägare:**

Kiruna kommun, Norrbottens Läns Landsting och LKAB.

Kiruna är Sveriges till ytan största kommun. Efter många år med minskande befolkning har utvecklingen stabiliserats.

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

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

## FASTIGHETER OCH FÖRVALTNING

K2A befinner sig i en dynamisk uppbyggnadsfas – i slutet av 2017 kommer bolaget att ha fler än 2 000 hyres- och studentlägenheter i förvaltning på ett antal starka bostadsmarknader i Sverige.

K2A utvecklar ett fastighetsbestånd, med främst bostadsfastigheter men även samhällsfastigheter, för långsiktig förvaltning i egen regi. Geografiskt fokus är tillväxtregioner: Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Bolaget har en omfattande projektportfölj och fastighetsportföljen kommer att växa under de närmaste åren i takt med att projekt färdigställs och övergår i förvaltning.

Den 31 december 2015 ägde K2A tio förvaltningsfastigheter, varav två bostadsfastigheter och åtta samhällsfastigheter. Bolaget hade 354 lägenheter i förvaltning och 1 653 lägenheter i pågående eller planerade projekt. Förvaltningsfastigheterna var belägna i Hässleholm, Partille, Uppsala, Gävle och Kiruna. Fastighetsbeståndet ökade under 2015 med sju fastigheter och det sammanlagda marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 797,5 Mkr.

Den uthyrningsbara ytan uppgick vid årets slut till 21 703 kvm, en ökning med 8 832 kvm sedan föregående årsskifte. Ökningen hänförs främst till förvärvet av sju vårdfastigheter (samhällsfastigheter) i Hässleholm, Partille och Uppsala samt färdigställandet av projekt Kungsbäck (studentbostäder) i Gävle som övergått i förvaltning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var 96 procent (100), medan den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 98 procent (100).

Under 2015 förvärvade K2A en husfabrik i Valdemarsvik – Grännäs Trähus – för produktion av lägenhetsenheter i trä till bolagets bostadsprojekt. Genom förvärvet tillförsäkrade sig K2A egen produktionskapacitet i en marknadssituation där efterfrågan på industriellt tillverkade byggnadsvolymer i trä ökar starkt.

### Egen förvaltning

K2A anser att en väl fungerande fastighetsförvaltning förutsätter lokal närvaro. För att uppnå en ekonomiskt effektiv förvaltning strävar bolaget efter en förvaltningsvolym om minst 500 lägenheter på de orter där bolaget är verksamt. Målet är att ha egna husvärdar med teknisk kompetens kopplade till varje etableringsort. Hittills har egen personal anställts till fastighetsbeståndet i Gävle.

För att rationalisera den administrativa förvaltningen och optimera kundnyttan har K2A utvecklat modernast möjliga webbplattform för kundtjänst och service åt hyresgästerna. Genom tjänsten 24sju® kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst.

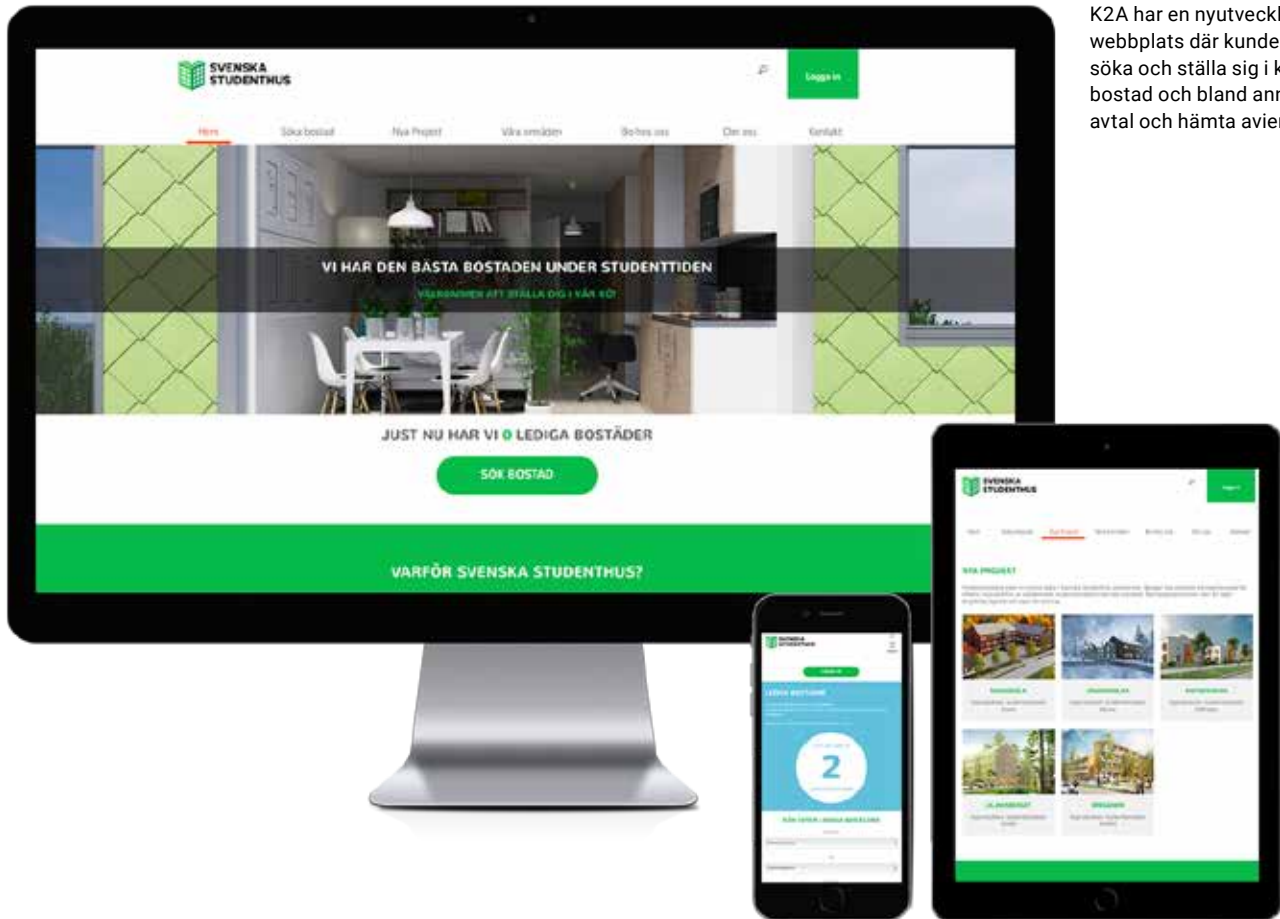
### Attraktiva lägen på starka marknader

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

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

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

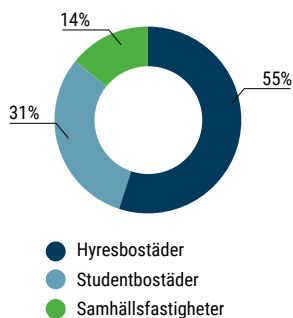
K2A:s hyresbostäder finns i lägen med hög efterfrågan på respektive ort, med bra kommunikationer och närhet till all service. Ofta får K2A möjlighet att medverka när nya attraktiva bostadsområden utvecklas, till exempel i Örebro och Västerås.



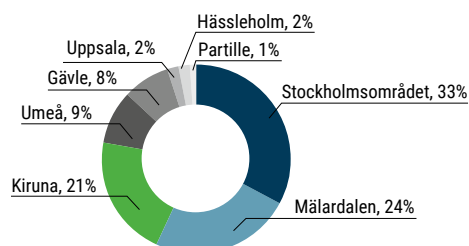
K2A har en nyutvecklad webbplats där kunderna kan söka och ställa sig i kö till en bostad och bland annat teckna avtal och hämta avier.

## FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP OCH GEOGRAFI

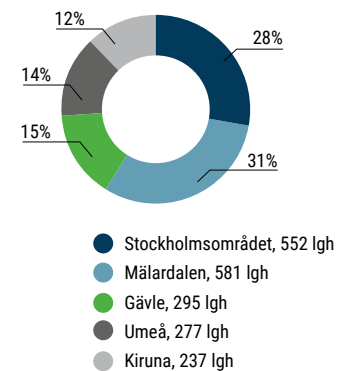
Fördelning per fastighetstyp  
- hyresvärde\*, %



Geografisk fördelning  
- hyresvärde\*, %



Geografisk fördelning  
- antal bostäder\*



\* Avser bostäder i förvaltning och pågående/planerade projekt.

# 8 038

kvm rym(d)ligt kontor för högteknologisk forskning och utbildning



## Rymdcampus, Kiruna

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

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

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

# 126

korridorrum blir moderna, yteffektiva lägenheter med kök och badrum



## OLSBACKA, GÄVLE

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



I direkt anslutning till Gävle Högskola ligger fastigheten som består av sju huskroppar. Totalt inryms 186 studentbostäder varav 126 utgörs av korridorrum. Bostäderna byggs för närvarande om till moderna, fullfunktionella studentlägenheter med egna kök och tvätt- och torkmaskin. Dessutom byggs 14 nya lägenheter i tidigare gemensamma ytor som exempelvis kök. Ombyggnationen

sker genom K2As standardiserade ombyggnadskoncept StudBoLyftet® som gör att K2A kan uppgradera lägenheter en i taget utan större störning för de kringboende. Uppgraderingen sker i takt med att lägenheterna blir tomma eller hyresgästerna framställer önskemål om uppgradering. Intresset är stort och vid utgången av 2015 hade 170 bostäder uppgraderats till fullfunktionella lägenheter.



## KUNGSBÄCK, GÄVLE

**Ort:** Gävle  
**Fastighet:** Kungsbäck 2:21  
**Total yta:** 2 023 kvm  
**Fastighetstyp:** Studentbostäder  
**Antal bostäder:** 95  
**Byggår:** 2015

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

# 95

moderna full-funktionella studentlägenheter med hög standard



## LINDBACKEN, UPPSALA

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

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

# 100%

uthyrda fastigheter för LSS-boende



# 557

kvadratmeter  
nyuppfört  
LSS-boende



## SÄVEDALEN, PARTILLE

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

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

# 44

fullt uthyrda lägenheter i fridfull miljö



## TYRINGE, HÄSSLEHOLM

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

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





**MAGNUS LINDBERG, HUSVÄRD/FASTIGHETSSKÖTARE:**

## ”Att jobba med K2A:s moderna hus i Gävle? Trevligt och utvecklande!”

**Magnus Lindberg** är studenternas bästa vän i Gävle, åtminstone de som bor i K2A:s studentbostäder på orten. Om det skulle uppstå något problem är det bara att ringa Magnus, så fixar han.

– Haha, inte problem med studierna men det mesta som rör bostäderna i alla fall, säger Magnus i en paus i arbetet som husvärd och fastighetsskötare på Svenska Studenthus, som är ett dotterbolag till K2A.

Magnus, som är utbildad snickare, började på Svenska Studenthus för ungefär ett och ett halvt år sedan, när företaget etablerade sig i Gävle. Eftersom K2A/Svenska Studenthus bestämt sig för att ha lokal förvaltning i egen regi när antalet lägenheter blivit tillräckligt många sökte företaget en duktig person i Gävle, och valet föll på Magnus.

– Jag sköter det mesta i och kring de cirka 300 bostäderna i Kungsback och Olsbacka. Det kan handla om allt från problem med avloppet,

det händer ju att det exempelvis stoppas ned olämpliga saker i toaletten, till att hålla rent och snyggt utanför husen, konstaterar Magnus.

– Det är väldigt roligt att jobba med Svenska Studenthus moderna bestånd i Gävle, och det händer ju intressanta saker hela tiden när de äldre korridorrummen i Olsbacka successivt uppgraderas till fina lägenheter med hög standard.

– Jag uppskattar mycket att jag får träffa så många trevliga studenter och att jag, som snickare i botten, dessutom får möjlighet att lära mig en hel del nya saker när det gäller hus.

Utöver jobbet med fastigheterna satsar Magnus stenhårt på sin karriär som långdistanslöpare, där han med hjälp av personliga tränaren Janne Holmén (EM-guld i maraton 2002) har som mål att bli en av Sveriges bästa. Magnus personliga rekord på en halvmaraton är imponerande 1:10:01, slå det den som kan!

## PROJEKTUTVECKLING

Bostadsprojekt utgör en betydande del av K2A:s verksamhet. Vid årsskiftet 2015/16 omfattade bolagets påbörjade och planerade projekt sammanlagt 1 653 student- eller hyreslägenheter. För att säkerställa produktionskapacitet har K2A också en egen trähusfabrik.

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

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

### Full kontroll hela vägen

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

### Trä – ett material med ljus framtid

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

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

### Baslägenheter

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

### Student21an<sup>®</sup>

K2A:s koncept för nyproduktion av studentlägenheter, Student21an<sup>®</sup>, är baserat på undersökningar och forskning om studenternas levnadsvanor och önskemål.

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

### StudBoLyftet<sup>®</sup>

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

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

PÅGÅENDE  
PROJEKT

## LILJANSBERGET, UMEÅ

**Ort:** Umeå  
**Fastighet:** Roten 1  
**Total yta:** 6 084 kvm  
**Fastighetstyp:** Studentbostäder  
**Antal bostäder:** 277  
**Byggår:** 2015

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

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

Byggnaderna uppförs genom K2As nyproduktionskoncept för studentbostäder, Student21an. Lägenheterna började produceras i januari 2016 och första inflyttning beräknas ske under hösten 2016.

# 277

studentbostäder  
intill Campus Umeå  
Universitet

PÅGÅENDE  
PROJEKT

## VEGA PARK ETAPP 1, HANINGE

**Ort:** Haninge  
**Total yta:** 5 934 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 123  
**Byggår:** 2016

I stadsdelen Vega i Haninge kommun påbörjade K2A under 2015 nybyggnation av hyresbostäder. Fastigheternas bruttototalarea uppgår till 36 500 kvm vilket ger utrymme för cirka 500 hyresbostäder. K2A kommer att fokusera på välplanerade mindre lägenheter.

Nybyggnationen delas in i flera etapper. Bygglov har beviljats för 123 bostadslägenheter under Etapp 1, med första inflyttning under sommaren 2016.

I de nästkommande etapperna bedöms 377 hyresbostäder byggas. Byggstart för dessa bedöms ske under 2016.

Byggnaderna kommer att uppföras genom industriell byggteknik med standardiserade byggnadsvolymer, vilket ger en kort och effektiv byggtid.

Lägenheterna har en hög standard i klass med nybyggda bostadsrätter.

# 123

hyresbostäder med  
hög standard



# 70

studentbostäder  
klara till hösten 2016

PÅGÅENDE  
PROJEKT



## JÄGARSKOLAN, KIRUNA

**Ort:** Kiruna  
**Total yta:** 1 491 kvm  
**Fastighetstyp:** Studentbostäder  
**Antal bostäder:** 70

I direkt anslutning till Kiruna nya centrum uppför K2A 70 studentbostäder fördelade på tre byggnader. Husproduktionen startar under våren 2016 och inflyttning beräknas ske till höstterminen 2016. Jägarskolan blir en av de första nybyggnationerna när delar av Kiruna flyttas till följd av LKAB:s expansion.

Studentbostäderna kommer i första hand att erbjudas studenter och forskare på Rymdcampus men även till veckopendlare studenter vid Rymdgymnasium. I andra hand kommer studentbostäderna att erbjudas den stora grupp entreprenörer som veckopendlar till och från Kirunas gruvverksamhet, vilket möjliggörs genom lägenheternas flexibla funktionalitet.

# 285

studentbostäder i  
bästa läge vid Örebro  
universitet

PÅGÅENDE  
PROJEKT



## OREGONAN, ÖREBRO

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

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

Husproduktionen inleddes under hösten 2015. De första 48 lägenheterna är fullt uthyrd och var klara för inflyttning i februari 2016.



Byggnaderna uppförs med K2As nyproduktionskoncept för studentbostäder, Student21an®.

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



PÅGÅENDE  
PROJEKT

### KOPIEPENNAN, STOCKHOLM

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

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

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



52

studentlägenheter  
klara för inflyttning  
2017

PLANERADE  
PROJEKT

### VEGA PARK ETAPP 2-4, HANINGE

**Ort:** Haninge  
**Total yta:** 15 916 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 377  
**Byggår:** 2016

I den nya stadsdelen Vega i Haninge kommun kommer K2A att uppföra fastigheter med en bruttototalarea uppgående till 36 500 kvm vilket ger utrymme för cirka 500 hyresbostäder. K2A fokuserar på mindre lägenheter i området.

Nybyggnationen delas in i flera etapper, varav etapp 1 (123 lägenheter) färdigställs hösten 2016.

Etapp 2-4, som omfattar totalt 377 lägenheter, kommer att färdigställas successivt under 2017 och 2018. Byggnaderna uppförs genom industriell byggt teknik med standardiserade byggnadsvolymer, vilket ger en kort och effektiv byggtid.

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



377

hyresbostäder i nya  
stadsdelen Vega



# 84

hyreslägenheter i  
"Sveriges närmaste  
stad"

PLANERADE  
PROJEKT



## HUSBERG, ENKÖPING

**Ort:** Enköping  
**Fastighet:** Gånsta 2:3  
**Total yta:** 3 976 kvm  
**Fastighetstyp:** Hyresbostäder  
**Antal bostäder:** 84  
**Byggår:** 2016

K2A kommer att uppföra 84 hyreslägenheter, med en total yta om 3 976 kvadratmeter, i Husberg i Enköping. Dessutom kommer en förskola, med en yta om 875 kvadratmeter, att uppföras inom området Bredssandsskogen. Byggstart beräknas ske under tredje kvartalet 2016.



# 165

hyresbostäder i  
Kiruna nya centrum

PLANERADE  
PROJEKT



## NYA KIRUNA, KIRUNA

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

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



## Övriga planerade projekt:

# 116

hyresbostäder i attraktiva Norra Kajstaden

### NORRA KAJSTADEN, VÄSTERÅS

Ort: Västerås  
Total yta: 3 615 kvm  
Fastighetstyp: Hyresbostäder  
Antal bostäder: 116  
Byggår: 2016

K2A har av Västerås kommun erhållit markanvisning för byggnation av hyresbostäder Norra Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Totalt kommer K2A att uppföra 116 hyreslägenheter i det attraktiva området. Efter ett samverkansskede med kommunen beräknas första byggstart i Norra Kajstaden ske under hösten 2016.

# 96

hyresbostäder i Örebro mest attraktiva nybyggnadsområde

### SÖDRA LADUGÅRDSÄNGEN, ÖREBRO

Ort: Örebro  
Total yta: 3 360 kvm  
Fastighetstyp: Hyresbostäder  
Antal bostäder: 96  
Byggår: 2016

K2A har fått förtroendet av Örebro kommun att utveckla en del av Södra Ladugårdsängen, Örebro mest attraktiva nybyggnadsområde. För K2As del handlar det om 96 hyresbostäder. Projektet är i ett samverkansskede och byggstart bedöms ske under hösten 2016. Byggnaderna kommer att uppföras genom industriell byggt teknik med standardiserade byggnadsvolymer, vilket ger en kort och effektiv byggtid. Lägenheterna har en hög standard med utrustning och material i klass med nybyggda bostadsrätter.

## FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 2015-12-31

Fastighetsbeteckning/ Benämning <sup>1</sup>	Kommun	Kategori <sup>2</sup>	Bygstart, kvartal, år	Färdigställt, kvartal, år	Uthyrbar yta			Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr	
					Kontor/ Utbildning/ Vård, kvm	Bostäder, kvm	Övrigt, kvm			Totalt, kvm
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>										
Rymd-campus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa			7 523		515	8 038	0	12,4
Olsbacka 50:6	Gävle	St				4 833		4 833	200	8,8
Kungsbäck 2:21	Gävle	St				2 023		2 023	95	4,5
Vaksala-Lunda 28:2	Uppsala	Sa			420			420	5	1,4
Vaksala-Lunda 29:1	Uppsala	Sa			420			420	5	1,2
Ugglum 14:217	Partille	Sa			572			572	6	1,5
Hantverkaren 5	Hässleholm	Sa			3 217			3 217	28	1,8
Möbelfabriken 8	Hässleholm	Sa			850			850	6	0,5
Mästaren 1	Hässleholm	Sa			281			281	0	0,2
Mästaren 6	Hässleholm	Sa			1 049			1 049	9	0,6
<b>SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>					<b>14 332</b>	<b>6 856</b>	<b>515</b>	<b>21 703</b>	<b>354</b>	<b>32,7</b>
<b>PÅGÅENDE PROJEKT</b>										
Vega Park, etapp 1	Haninge	H	1, 2015	3, 2016		5 934		5 934	123	12,6
Jägarskolan	Kiruna	St	3, 2015	2, 2016		1 491		1 491	72	3,6
Roten 1	Umeå	St	3, 2015	4, 2016		5 964	120	6 084	277	15,0
Oreganon 1	Örebro	St	2, 2015	3, 2016		6 071		6 071	285	14,7
Kopiepenan 1	Stockholm	St	1, 2016	4, 2016		1 092		1 092	52	3,2
Kopiepenan 1	Stockholm	Sa	1, 2016	1, 2017	448		118	566	6	1,1
<b>SUMMA PÅGÅENDE PROJEKT</b>					<b>448</b>	<b>20 552</b>	<b>238</b>	<b>21 238</b>	<b>815</b>	<b>52,2</b>
<b>PLANERADE PROJEKT</b>										
Vega Park, etapp 2 <sup>3</sup>	Haninge	H	2, 2016	4, 2017		7 784	220	8 004	187	18,0
Vega Park, etapp 3-4	Haninge	H	2, 2017	4, 2018		8 132		8 132	190	18,3
Gånsta 2:3	Enköping	H	3, 2016	4, 2017		3 976		3 976	84	8,7
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	3, 2016	4, 2017	875			875	0	1,8
Södra Ladugårdsängen	Örebro	H	3, 2016	3, 2017		3 360		3 360	96	6,7
Norra Kajstaden	Västerås	H	4, 2016	1, 2018		3 615		3 615	116	7,2
Nya Kiruna	Kiruna	H	3, 2017	4, 2019		7 302	1 535	8 838	165	17,7
<b>SUMMA PLANERADE PROJEKT</b>					<b>875</b>	<b>34 169</b>	<b>1 755</b>	<b>36 800</b>	<b>838</b>	<b>78,4</b>
<b>TOTALT</b>					<b>15 655</b>	<b>61 577</b>	<b>2 508</b>	<b>79 741</b>	<b>2 007</b>	<b>163,3</b>

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

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

3) Bygglov har erhållits.



ANNA WIJMKARK, ARKITEKT:

## ”Intresset för att bygga i trä ökar kraftigt”

– De senaste åren har vi sett att intresset för att rita och bygga hus med trästommar har ökat kraftigt.

Det konstaterar Anna Wijkmark, arkitekt på Reflex Arkitekter i Stockholm, och fortsätter:

- Jag tror att det beror på både miljöaspekten och att det går relativt snabbt att bygga i trä samt det faktum att det är så att säga kö till betongen, att det tar tid att få fram betong till byggprojektet.

Trä har tydliga miljömässiga fördelar som byggmaterial och detta är aspekter som blir allt viktigare att beakta när långsiktig hållbarhet står högt på agendan.

– Sverige har ju, som ett land rikt på skog, mycket gamla traditioner att använda trä för att bygga hus, såväl mindre som större. Vårt kungliga slott i Stockholm är faktiskt byggt med trästommar, fast det syns ju inte utanpå, säger Anna Wijkmark.

– Det syns inte heller utanpå de hus med trästommar som vi ritat för K2A. Fasaderna kan se ut nästan hur som helst, det kan vara puts, tegel eller trä. Det viktiga är att byggnaderna får en gestaltning som är anpassad till den omgivande miljön.

Att använda sig av industriell byggteknik i trä innebär också hög grad av flexibilitet.

– Vi jobbar med flera ”baslägenheter” för K2A, bland annat den så kallade Student21an® och en ”vanlig” etta på 27 kvm. Dessa går att spegelvända och använda i olika kombinationer till tvåor och treor, vilket betyder att den smarta, rationella industriella byggtekniken, som gör att vi kan bygga effektivare och billigare, inte medför någon egentlig begränsning när det gäller att skapa spännande och funktionella lägenheter, avslutar Anna Wijkmark.

# K2A BYGGER OCH FÖRVALTAR FÖR LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

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

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

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

## Träbyggandet starkt framåt

Med ett allt starkare fokus på vårt samhälles långsiktiga överlevnad och den breda insikten om att vi måste minska utsläppen av växthusgaser, främst koldioxid, har träbyggandet fått ytterligare skjuts framåt. För bygg- och fastighetsbranschen har fokus under lång tid legat på att optimera driften och minska energiförbrukningen. Nyare undersökningar visar emellertid att en mycket stor del av klimatbelastningen i ett modernt betonghus sker under byggfasen, lika mycket som 50 års drift av fastigheten. Det går åt mycket energi att producera och använda betong. Om man istället använder trä för att bygga minskar koldioxidutsläppen betydligt.

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

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

## K2A har valt väg

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

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

## VÅRT HÅLLBARHETSARBETE



### Materialval/Klimatsmarta val

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



### Energi

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



### Avfallshandtering

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



## Miljöpolicy K2A

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

### K2A strävar efter att:

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

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

K2A är ett företag i snabb utveckling och under 2015 ökade antalet anställda till 41, främst genom förvärvet av Grännäs Trähus, som tillverkar lägenhetsenheter i trä till bostadsprojekten.

K2A:s organisation sätter kunderna och affären i centrum, och har korta beslutsvägar för att underlätta affärsprocessen.

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

### Affärsutveckling

Projektutveckling och transaktioner, inom funktionen Affärsutveckling, är väsentliga inslag i K2A:s verksamhet. Potentiella affärer utvärderas kontinuerligt avseende såväl förvaltningsfastigheter som mark med projektutvecklingsmöjligheter. Bolaget bedriver även kvalificerad produktutveckling för att utveckla

yteffektiva lägenhetsenheter som lämpar sig för rationell industriell produktion.

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

### Förvaltning

Den löpande förvaltningen av bolagets fastigheter bedrivs inom funktionen Förvaltning. Arbetet utgår från övertygelsen att en väl fungerande fastighetsförvaltning kräver lokal närvaro. För att få underlag för en ekonomiskt effektiv förvaltning strävar K2A efter en förvaltningsvolym om minst 500 lägenheter på de orter där bolaget är verksamt.

### VÅRA KÄRNVÄRDEN

#### 1. Kundfokus

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

#### 2. Nyttänkande

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

#### 3. Långsiktighet

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

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

### Koncerngemensamma funktioner

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

### Gemensam värdegrund

K2A utvecklas snabbt och organisation och verksamhet växer kraftigt. Varje medarbetare är viktig för företagets utveckling och för att alla ska sträva åt samma håll har K2A formulerat några värdeord som ska uttrycka den gemensamma värdegrunden: Kundfokus, Nyttänkande och Långsiktighet.

För K2A är kunden självklart i fokus, från början i värdekedjan, där kundens behov utgör grunden för utvecklingen av K2A:s boendekoncept, till den kundnära förvaltningen av de färdigställda lägenheterna.

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

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

### Rekrytering

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

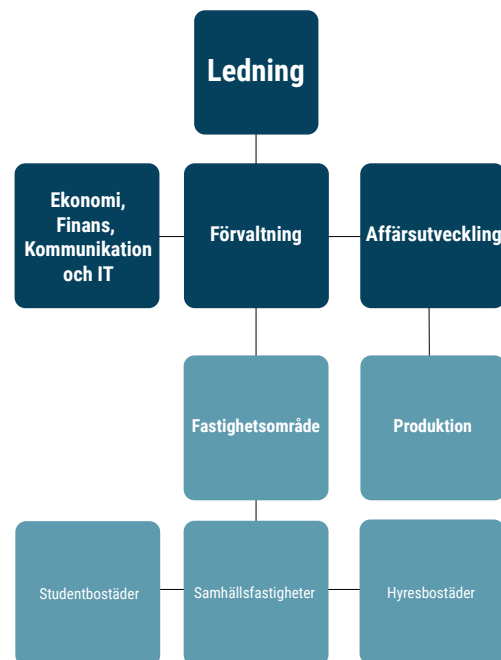
K2A är ett i grunden snabbfotat entreprenöriellt bolag som präglas av högt tempo och snabba beslutsprocesser. Att rekrytera rätt personer till denna miljö är en förutsättning för att företaget ska fortsätta utvecklas framgångsrikt.

### Kompetensutveckling

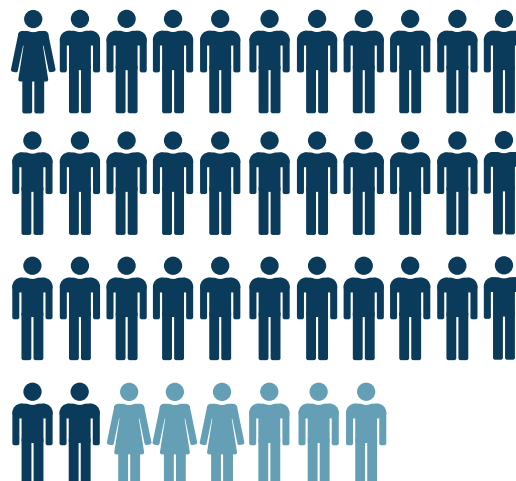
Utvecklingen går snabbt inom olika områden och för K2A är det av största vikt att medarbetarnas kompetens motsvarar arbetets krav och utmaningar på marknaden. Medarbetarsamtal

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

### ORGANISATIONSSTRUKTUR



### ANTAL HELTIDSANSTÄLLDA



K2A har 41 heltidsanställda varav 6 tjänstemän. 4 av de anställda är kvinnor.

- Tjänstemän
- Övriga heltidsanställda

# MARKNADSVÄRDERING

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

## INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

### Bostäder

Diskonteringsränta, 6,3%  
Direktavkastningskrav  
(restvärde), 5,0%

### Samhällsfastigheter

Diskonteringsränta, 8,4%  
Direktavkastningskrav  
(restvärde), 6,3%

Värdet på K2A:s fastighetsbestånd uppgick den 31 december 2015 till 797,5 Mkr. Fastigheternas värde ökade med 501,9 Mkr genom investeringar om 265,3 Mkr, värdeförändringar om 134,8 Mkr samt förvärv om 101,8 Mkr. Värdering, som sker enligt bolagets värderingspolicy, har genomförts med extern fastighetsvärderare.

### Värderingsmetod

Verkligt värde har fastställs med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. För bostäder är kalkylperioden 15 år och för övriga fastighetskategorier 10 år. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

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

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

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

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

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

### Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalsslut. Kvartal 1 och 3 genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare, kvartal 2 och 4 sker externa värderingar. En besiktning görs årligen av externa fastighetsvärderare. Fördjupad besiktning genomförs vart tredje år. Fastigheterna värderas i enlighet med SFI/IPD:S värderingshandledning.

Vega Park i Haninge, med totalt 500 hyresbostäder, är Sveriges största projekt där flerfamiljshus byggs med trästommar.



## FINANSIERING

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

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

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

### Kapitalstruktur

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick den 31 december 2015 till 904,8 Mkr (329,3), som finansieras genom eget kapital om 389,7 Mkr, uppskjuten skatteskuld om 56,7 Mkr, derivat om 1,8 Mkr, räntebärande skulder om 418,2 Mkr och övriga skulder om 38,3 Mkr.

Soliditeten uppgick vid årets slut till 43,1 procent (39,8) och räntetäckningsgraden till 1,6 ggr (1,8).

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

### Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick den 31 december 2015 till 418,2 Mkr (156,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 10 månader (32) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 30 månader (4). Den genomsnittliga räntan var 2,70 procent (4,24).

### Likviditet

K2A:s likvida medel uppgick vid årets slut till 96,4 Mkr (23,6). Bolagets tillgängliga likviditet uppgick till 614 Mkr i form av bankinlåning och

432 Mkr i form av outnyttjade byggnadskreditiv. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

### Derivat

Lägre marknadsräntor för samtliga löptider jämfört med föregående årsskifte har medfört negativ värdeförändring på utestående swapkontrakt. Det verkliga värdet för räntederivat uppgick den 31 december 2015 till -1,8 Mkr (-1,9).

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 389,7 Mkr (131,0), en ökning med 258,8 jämfört med föregående år. Av ökningen utgjordes 161,4 Mkr av likvid från emissionen av preferensaktier, medan årets totalresultat tillförde 107,8 Mkr.

### Uppskjuten skatt

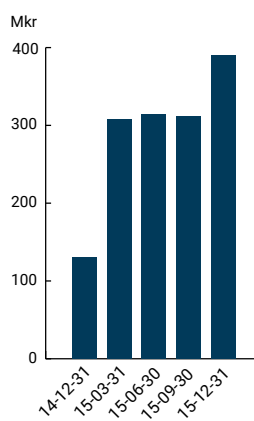
Årets resultat har belastats med -29,9 Mkr (-26,8) avseende uppskjuten skatt. Aktuell skatt belastade resultatet med -0,1 Mkr (-0,8).

**RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2015-12-31**

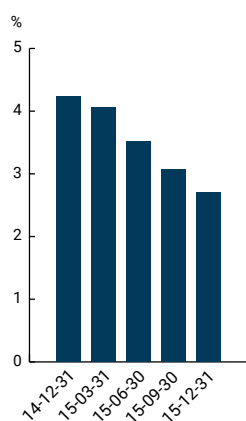
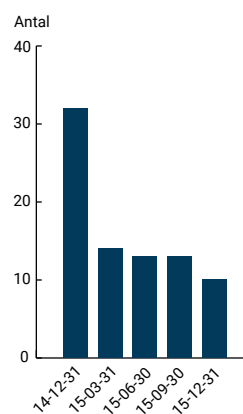
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig	153	2,20			
2016	-	-	37	37	-
2018	23	8,77	128	128	-
2019	30	3,84	89	41	48
2021	-	-	396	-	396
Senare	-	-	170	-	170
<b>TOTALT</b>	<b>206</b>	<b>3,17</b>	<b>819</b>	<b>206</b>	<b>614</b>
Byggnadskreditiv (Projektfinansiering)	212	2,25	644	212	432
<b>RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2015-12-31</b>	<b>418</b>	<b>2,70</b>		<b>418</b>	

**EGET KAPITAL, GENOMSnittlig RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID**

Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %

Räntebindingstid,  
antal månader

## MÖJLIGHETER OCH RISKER

K2A:s verksamhet kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Inom de områden där det finns risker, ryms det även möjligheter för bolaget. K2A arbetar systematiskt med att hantera och minimera riskerna och samtidigt ta vara på möjligheter som rätt hanterade kan bidra till god utveckling och lönsamhet.

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

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

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

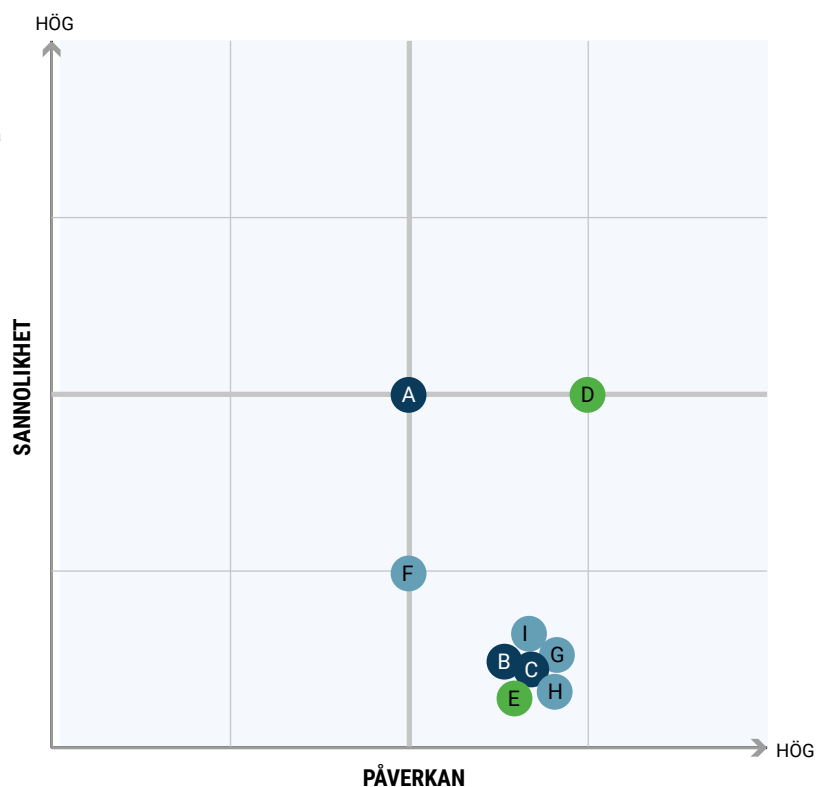
För K2A kan de väsentligaste riskerna – och möjligheterna – hänföras till tre områden:

- Verksamhet
- Omvärld
- Finansiering

### ÖVERSIKT RISKANALYS

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

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



## VERKSAMHET

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

## OMVÄRLD

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

## FINANSIERING

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

## KÄNSLIGHETSANALYS

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

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR
Hyresvärde	+/-5%	+/- 8
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 3
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 3
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 17

**GÖRAN SVENSSON, HANINGE KOMMUN:**

## ”K2A:s bostäder starkt bidrag till hållbar utveckling i vår kommun”

I den nya stadsdelen Vega i Haninge kommer K2A att uppföra cirka 500 hyreslägenheter, Sveriges största projekt med flerbostadshus i trä. Projektet, som fått namnet Vega Park, kommer att vara färdigställt under andra halvåret 2017.

– Det är väldigt glädjande att K2A använder trä som byggnadsmaterial i vår nya stadsdel Vega, där hållbar utveckling står i centrum. Jag tror att vi kommer att få se allt mer av industriellt byggande i trä, ett miljömässigt viktigt alternativ till betongen, säger Göran Svensson (s), ordförande i Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun.

Haninge kommun har lagt fast en klimat- och energistrategi för att genom ett samlat grepp om växthusgasutsläppen nå klimatmålen. Främst handlar det om att använda energin på ett effektivare sätt.

– Här lämnar K2A viktiga bidrag genom att välja helt fossilfri uppvärmning från fjärrvärmeverket i Jordbro och att genom utformningen av Vega Park främja användandet av cyklar och bilpool. Stadsdelen Vega kommer att ha utmärkt kollektivtrafik bland annat genom närheten till den nya pendeltågsstationen, konstaterar Göran Svensson.

Göran Svensson vill också framhålla K2A:s inriktning mot fullfunktionella lägenheter med mindre yta.

– Det finns en stor efterfrågan på välplanerade mindre lägenheter, så att K2A väljer att fokusera på detta är väldigt positivt och det passar bra in i den nya stadsdelen. Vega kommer att få en fin mix av olika typer av boenden, både småhus och flerfamiljshus, såväl hyres- som bostadsrätter, avslutar Göran Svensson.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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

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

### Hypotetisk situation

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

att pågående och planerade projekt färdigställts.

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning för kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer i takt med att pågående och planerade projekt färdigställs. Intäkter och kostnader baseras på kända nivåer per 31 december 2015.

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

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

### INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER	PÅGÅENDE PROJEKT	PLANERADE PROJEKT	KONCERN GEMENSAMT	SUMMA
Hyresvärde	32	48	83		163
Vakans	-1	-1	-1		-3
<b>Hyresintäkter</b>	<b>31</b>	<b>47</b>	<b>82</b>		<b>160</b>
Summa fastighetskostnader	-8	-8	-14		-31
<b>Driftsöverskott</b>	<b>23</b>	<b>38</b>	<b>68</b>		<b>130</b>
Central administration				-6	-8
Finansnetto				-44	-44
<b>Förvaltningsresultat</b>					<b>78</b>
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	6	14		22
Tillkommande investeringar	-	382	1 152		1 534
Tillkommande räntebärande skulder	4	346	900		1 250

Sommaren 2015 färdigställdes Kungsbäck i Gävle, K2A:s första studentbostadsprojekt. Samtliga 95 lägenheter hyrdes ut omgående.



## AKTIEN OCH ÄGARNA

K2A:s preferensaktie, K2A PREF, handlas på Nasdaq First North Premier sedan den 2 april 2015. Antalet utestående preferensaktier uppgår till 700 000. Den 31 december 2015 var antalet preferensaktieägare drygt 2 000.

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

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

### Preferensaktiens utveckling

Senast betalt för K2A PREF den 30 december 2015 var 240,00 kr, motsvarande ett samlat värde på samtliga utestående preferensaktier om 168 Mkr.

Teckningskursen för K2A PREF i erbjudandet var 250,00 kr medan slutkursen första handelsdagen, den 2 april 2015, uppgick till 272,00 kr.

Aktiekursen sjönk under 2015 med 11,8 procent, vilket var 5,7 procentenheter bättre än indexet avseende preferensaktier för fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholm, som sjönk med 17,5 procent under samma period. Totalavkastningen uppgick till -6,3 procent, att jämföra med indexets utveckling som var -13,6 procent.

### Handel och omsättning

Från den 2 april, då preferensaktien listades på First North Premier, till årets slut omsattes totalt 1 085 110 aktier, motsvarande en omsättningshastighet om drygt 200 procent på årsbasis. Omsättningen var störst under det första kvartalet efter att aktien börjat handlas på First North Premier.

### Utdelning

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

För räkenskapsåret 2015 föreslår styrelsen att årsstämman fattar beslut om utdelning med 20,00 kr per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 8,3 procent, räknat på aktiekursen den 30 december 2015.

### Information till aktiemarknaden

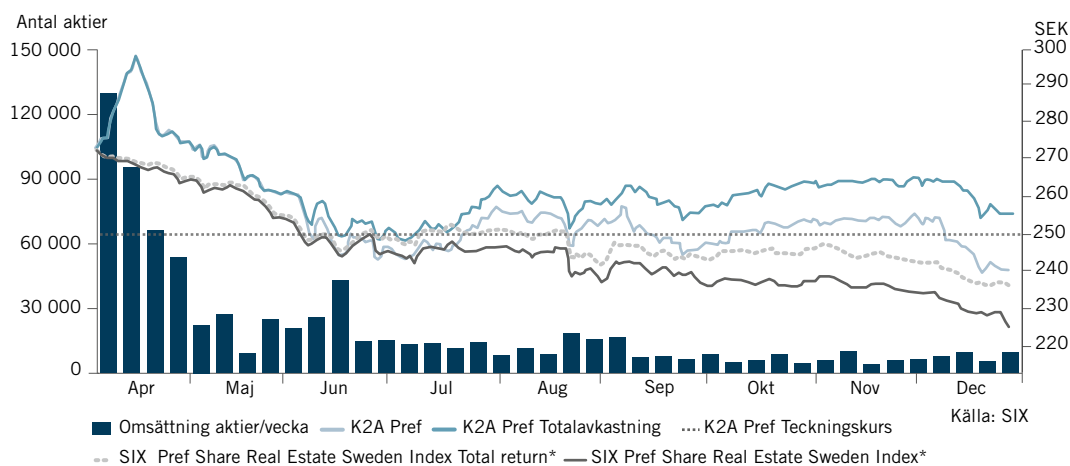
K2A:s styrelse har antagit en informationspolicy som syftar till att säkerställa god kvalitet på såväl intern som extern information samt att lagar, regler och avtal följs.

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

### Certified Adviser

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

## K2A PREF KURSUTVECKLING OCH OMSATTA AKTIER 2 APRIL-30 DECEMBER 2015



\* I Six Preference Share Real Estate Sweden Index ingår följande preferensaktier: Sagax, Corem, Balder, Klöver, FastPartner, Victoria Park och Hemfosa.

## HANDELN MED K2A PREF PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER

	APR-JUN 2015	JUL-SEP 2015	OKT-DEC 2015
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	9 323	2 310	1 457
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	2,5	0,6	0,4

## STÖRSTA AKTIEÄGARE 2015-12-31

	STAMAKTIER A	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER*	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER*
Olle Knaust*	643 200	7 200	21,5	26,9
Christer Andersson*	643 200	4 000	21,4	26,9
Johan Knaust*	643 200	0	21,3	26,9
Claes-Henrik Julander*	290 240	4 000	9,8	12,2
Ludwig Holmgren	101 600	0	3,4	4,2
Övriga	0	684 800	22,6	2,8
	<b>2 321 440</b>	<b>700 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* Via bolag.

## STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2015-12-31

	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER*	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER*
Avanza Pension	102 651	3,4	0,4
Allba Holding	39 304	1,3	0,2
Nordnet Pensionsförsäkring	31 176	1,0	0,1
Banque Internationale A Lux	21 900	0,7	0,1
AB Stena Metall Finans	20 000	0,7	0,1
Danica Pension	17 930	0,6	0,1
JRS Asset Management	13 972	0,5	0,1
Stiftelsen Volvoresultat	8 000	0,3	0,0
Olle Knaust	7 200	0,2	0,0
Kaj Johansson	7 000	0,2	0,0
Övriga	430 867	14,3	1,8
	<b>700 000</b>	<b>23,2</b>	<b>2,9</b>

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

## GRÄNNÄS TRÄHUS BYGGER MODERNA KLIMATSMARTA LÄGENHETER

2015 förvärvade K2A en modern produktionsanläggning för tillverkning av lägenhetsenheter i trä som levereras till bolagets bostadsprojekt. Fabriken, Grännäs Trähus, är belägen i Valdemarsvik.



Antalet tillverkare av lägenhetsenheter i trä som uppfyller K2A:s högt ställda kvalitetskrav är begränsat, samtidigt som efterfrågan från bostadsproducenter ökar kraftigt med risk för långa leveranstider. I juni 2015 förvärvades Grännäs Trähus av K2A, som därigenom skaffade sig egen produktionskapacitet i en stark expansionsfas för bolaget. För närvarande uppgår produktionskapaciteten till cirka 350 lägenhetsenheter per år.

### Lång erfarenhet av husproduktion

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

Idag arbetar 38 personer i Grännäs Trähus, de flesta i fabriken men ett antal medverkar också vid leverans och montering av bostäderna. Grännäs fokus är produktion och leverans av K2A:s studentbostäder, den av K2A utvecklade Student21an® – ett koncept för nyproduktion av välplanerade, yteffektiva studentlägenheter.

I fabriken i Valdemarsvik byggs de modernt utformade, produktionsoptimerade bostadsenheterna i trä i en kontrollerad industriell miljö. Därigenom uppnås stordriftsfördelar som ger högkvalitativa byggnader till överkomliga hyresnivåer.

### Full kontroll hela vägen

Förvärvet av Grännäs Trähus var sista länken i värdekedjan. Nu har K2A full kontroll över koncernens studentbostadsprojekt – från utveckling av boendekoncept över produktionen av lägenheterna i egen fabrik till egen långsiktig förvaltning av de färdiga lägenheterna.



” Förväret av Grännäs Trähus var sista länken i värdekedjan – nu har K2A full kontroll från analys och utveckling av boendekoncept till förvaltning av de färdiga lägenheterna



## SVENSKA STUDENTHUS – EN STARK AKTÖR PÅ STUDENTBOSTADSMARKNADEN

K2A:s studentbostäder marknadsförs via dotterbolaget Svenska Studenthus, som alltså representerar en betydande del av verksamheten inom koncernen. Grundidén bakom studentbostäderna är att studenterna ska bo bra, kunna koncentrera sig på studierna och ha nära till föreläsningarna.



Det är genom varumärket och dotterbolaget Svenska Studenthus som studenter från Örebro i söder till Kiruna i norr kommer i kontakt med K2A. Samtliga studentbostäder hyrs ut via Svenska Studenthus.

### Snabb utveckling

Vid årsskiftet hade K2A/Svenska Studenthus 281 studentlägenheter i förvaltning. I bolagets projektportfölj finns ett flertal pågående eller planerade studentbostadsprojekt och vid slutet av år 2017 beräknas antalet förvaltade studentbostäder uppgå till minst 1 500.

### Erbjuder vad studenterna efterfrågar

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

Svenska Studenthus vet att närhet till studielokalerna vid universitet eller högskola är mycket viktigt för en student. Bolaget strävar därför efter att bygga studentbostäderna på eller i direkt anslutning till campus.

### Modern webbplattform

På den under 2015 lanserade webbplatsen [www.svenskastudenthus.se](http://www.svenskastudenthus.se) finns information om såväl förvaltningsfastigheter som pågående bostadsprojekt, samt eventuellt lediga lägenheter. Det går enkelt och smidigt att anmäla

intresse och ställa sig i kö till studentlägenhet via webben samt även teckna kontrakt.

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

Målet:

**Bästa bostaden  
för studenter!**

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

K2A/Svenska Studenthus har som mål att skapa den bästa bostaden för studenter. Studenterna ska ha en trivsamt, funktionell boende- och studiemiljö och kunna fokusera på studierna.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Styrelsen och verkställande direktören för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) (K2A) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2015.

## VERKSAMHETEN

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under årets första kvartal genomfördes en emission av 700 000 preferensaktier som tillförde bolaget 161,4 Mkr efter emissionskostnader. I mars påbörjades entreprenader för första etappen av K2A:s bostadsprojekt Vega Park, med totalt cirka 500 lägenheter, i den nya stadsdelen Vega i Haninge. I april togs första spadtaget för bolagets studentbostadsprojekt i Örebro, totalt 285 studentlägenheter. I maj utsågs K2A av Örebro kommun att utveckla hyresbostäder, cirka 75 stycken, i området Södra Ladugårdssängen. Grännäs Trähus, som tillverkar standardiserade bostadsenheter i trä, förvärvades av K2A i juni. I juli tecknade K2A avtal om förvärv av sju fullt uthyrda vårdfastigheter i Hässleholm, Uppsala och Partille, med tillträde i september. I Umeå påbörjades i september markarbeten för bolagets studentbostadsprojekt på campus, totalt 277 studentlägenheter. Västerås kommun tilldelade i oktober K2A markanvisning för byggnation av 116 hyresbostäder i Norra Kajstaden. I november tecknade K2A avtal om förvärv av planlagd mark i Enköping motsvarande 84 hyreslägenheter och en förskola.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

## Verksamhet

### Nyproduktion av bostäder

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

### Hyresintäkter

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

### Drifts- och underhållskostnader

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

## Omvärld

### Fastigheternas marknadsvärde

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

### Skatter

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

## Finansiering

### Räntor

Räntekostnader för skulder är en betydande kostnadspost för K2A och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassaflöde. Som en del av risk-spridningen använder K2A räntederivat, därigenom kan bolaget också på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens räntebindningstid.

### Kredit

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

### Finansiering

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

### Likviditet

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

## RESULTAT

Koncernens omsättning uppgick till 22 795 Tkr (15 998 Tkr) med ett totalresultat före skatt om 137 793 Tkr (125 008 Tkr). Förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick till 2 878 Tkr (3 027 Tkr). Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under 2016 kommer flertalet av pågående och planerade bostadsprojekt att slutföras och övergå i förvaltning. Under året uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till 134 841 Tkr (123 879 Tkr). Moderbolagets omsättning uppgick till 6 212 Tkr (1 883 Tkr) med ett resultat före skatt om 3 012 Tkr (224 Tkr).

## INVESTERINGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 306 909 Tkr (126 810 Tkr) Koncernen har även investerat 1 424 Tkr (0) i immateriella anläggningstillgångar. Moderbolagets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 344 Tkr (193 Tkr) och i immateriella anläggningstillgångar och i finansiella anläggningstillgångar till 1 277 Tkr (34 486 Tkr), tillsammans 1 621 Tkr (34 679 Tkr).

## Förvärv av dotterbolag och fastighetsförvärv

*Juni* – Förvärvades rörelsen till en trähusfabrik i

Valdemarsvik och en industrifastighet på samma ort.

*Juli* – tecknade K2A avtal om förvärv av sju vårdfastigheter i Hässleholm, Uppsala och Partille.

*Augusti* – förvärvades planlagd mark i Enköping.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

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

### Förvaltningsfastigheter

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

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

### *Olsbacka 50:6, Gävle*

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Campus Gävle Högskola. Fastigheten utgörs av sju byggnader innehållande 186 studentlägenheter och har en uthyrningsbar yta om 4 220 kvm. Vid periodens utgång hade 170 av 186 studentbostäder i Olsbacka uppgraderats till fullfunktionslägenheter.

### *Kungsbäck 2:21, Gävle*

Fastigheten innehas med tomträtt och tillträdades genom kommunal marktilldelning i augusti. Fastigheten ligger på Campus Gävle Högskola i ett mycket attraktivt läge och det har uppförts tre byggnader med sammanlagt 95 studentlägenheter med en uthyrningsbar yta om 2 024 kvm. Vid terminsstart var alla lägenheter uthyrda.

### *Mästaren 5,6 Hantverkaren 4, Möbelfabriken 8,*

*Ugglum 14:217, Vaksala-Lunda 28:2,1*

Den 8 juli tecknade K2A avtal om förvärv av sju vårdfastigheter i Hässleholm, Uppsala och Partille till ett underliggande fastighetsvärde om 93,5 Mkr. Fastigheterna tillträdades den 1 september. Den uthyrningsbara ytan uppgår till totalt 6 800 kvm och fastigheterna är fullt uthyrda. Genomsnittlig avtalslängd uppgår till 14,5 år.

### Pågående projekt

*Kolartorp 1:8, Haninge m.fl.*

Projektet omfattar fastigheterna Kolartorp 1:8 och Kolartorp 1:47. Fastighetens totala areal uppgår till 45 000 kvm och området är planlagt för bostadsändamål. Aktuell detaljplan möjliggör en produktion om 500 lägenheter. Genomförandet kommer att delas upp i tre till fyra etapper. För etapp ett som genomförs i egen regi pågår byggnation av 123 lägenheter med inflyttning under juli och augusti i år. Byggnadslov för etapp två har beviljats och produktionsstart av 187 lägenheter beräknas till kvartal tre i år.

**Oreganon 1, Örebro**

I Örebro uppför K2A 285 studentbostäder på fastigheten Oreganon 1. Husproduktionen inleddes under hösten 2015. De första 48 lägenheterna var klara för inflyttning i februari. Lägenheterna har ett attraktivt läge i anslutning till Campus Örebro Universitet, med både natur och service inom några hundra meter.

**Roten 1, Umeå**

Projekt Roten i Umeå har ett mycket attraktivt läge i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet, invid friidrottsarenan och IKSU. K2A uppför 277 studentbostäder samt mötesplatser i form av kafé och uteplatser. Samtliga lägenheter är ettor, fördelade på tre huskroppar. Bygglov erhöles och markarbeten påbörjades under hösten 2015. Byggnaderna började monteras i januari 2016 och första inflyttning beräknas ske under hösten 2016

**Kopiepenan 1, Stockholm**

Projekt Kopiepenan i Stockholm omfattar 52 studentlägenheter fördelade på tre byggnader. Därutöver kommer ett gruppboende att uppföras med 6 lägenheter och tillhörande lokaler för verksamheten. Kopiepenan är belägen i Vällingby. Inflyttning beräknas ske under första kvartalet 2017.

**Jägarskolan, Kiruna**

Projekt Jägarskolan i Kiruna, som är beläget i direkt anslutning till ortens nya centrum, omfattar 72 studentlägenheter fördelade på tre hus. Jägarskolan blir en av de första nybyggnationerna när Kiruna flyttas till följd av LKAB:s expansion. Mark- och grundarbeten pågår, husproduktion startar under våren 2016 och inflyttning beräknas ske under hösten 2016.

**Planerade projekt****Södra Ladugårdsängen, Örebro**

K2A har fått förtroendet av Örebro kommun att utveckla en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde. För K2A:s del handlar det om cirka 96 hyresbostäder. Projektet är i ett samverkansskede och byggstart ske under hösten 2016. Hyresbostäderna kommer att uppföras cirka 2 km från K2A:s studentbostäder i Oreganon, vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

**Norra Kajstaden, Västerås**

Västerås kommun har tilldelat K2A markanvisning för byggnation av hyresbostäder i Norra Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Totalt kommer K2A att uppföra cirka 116 hyreslägenheter i det attraktiva området. Efter ett samverkansskede med kommunen beräknas första byggstart i Kajstaden ske under hösten 2016.

**FINANSIERING**

Koncernens räntebärande skulder uppgår per balansdagen till 418,2 Mkr. De räntebärande skulderna har ökat med 202,2 Mkr, främst till följd av att byggnadskreditiv utnyttjats för att finansiera pågående projekt. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 10 månader (32) och den genomsnittliga låneräntan är 2,7 procent (4,24). K2A har tecknat ett ränteswapavtal om 30 Mkr med en räntesats om 1,99%. Återstående löptid är tre år. Avtalet tecknades vid en väsentligt högre räntenivå och avtalet har ett undervärde om 1,8 Mkr. K2A tillämpar inte säkringsredovisning. Moderbolagets räntebärande skulder uppgår till 16 Mkr med en kapitalbindningstid om 4 år och en skuldränta om 8,97 %.

**BOLAGSSTYRNING****Årsstämma**

Årsstämman är det högsta beslutande organet enligt aktiebolagslagen. Årsstämman utser styrelse och revisor, samt fattar beslut om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapital. Första årsstämman hölls den 23 februari 2015.

**Styrelse**

Antalet ledamöter ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst tre och högst sju ledamöter. Under året har avhållits åtta protokollerade möten. Riktlinjer för och ersättning till ledande befattningshavare framgår av not 2.

**HÄNDELSE EFTER BALANS DAGEN**

K2A har tecknat avtal om förvärv av del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. Köpeskillingen uppgår till 4,5 Mkr. Planarbete har inletts med syftet att möjliggöra uppförandet av cirka 200 studentlägenheter.

JEFF Fastighetsutveckling, som har ingått samarbetsavtal med K2A, har utnyttjat sin rätt att förvärva 25 procent av totalt antal aktier i K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus AB för 12 Tkr. Efter att optionen utnyttjats äger K2A 75 procent av aktierna i Svenska Studenthus.

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	175 986 346
Balanserade vinstmedel	-13 880 619
Årets resultat	2 011 995
	<hr/>
	164 117 722
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande att till preferensaktieägare utdela 20 kr per aktie	-14 000 000
	<hr/>
i ny räkning balanseras	150 117 722

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TKR	NOT	2015-01-01 -2015-12-31	2013-09-27 -2014-12-31
Hysesintäkter	3	22 794	15 998
Fastighetskostnader	4,7	-7 307	-5 287
<b>Driftsöverskott</b>		<b>15 487</b>	<b>10 711</b>
Centraladministration	4,5,6	-7 598	-4 082
Räntenetto	8	-5 011	-3 602
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>2 878</b>	<b>3 027</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	134 841	123 879
Värdeförändring derivat, orealiserade	21	74	-1 898
<b>Resultat före skatt</b>		<b>137 793</b>	<b>125 008</b>
Aktuell skatt	9	-99	-759
Uppskjuten skatt	9	-29 905	-26 836
<b>Årets resultat</b>		<b>107 789</b>	<b>97 413</b>
<b>Koncernens rapport över totalresultatet</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		107 789	97 413
<b>Summa totalresultat</b>		<b>107 789</b>	<b>97 413</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		100 509	82 356
Innehav utan bestämmande inflytande	10	7 280	15 057
<b>Totalresultat</b>		<b>107 789</b>	<b>97 413</b>
<b>Resultat per aktie</b>			
Förvaltningsresultat före skatt		2 878	3 027
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr.		1,24	20,86
Resultat efter skatt per stamaktie, kr.	11	38,77	35,48

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TKR	NOT	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Licenser	12	1 731	475
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13,14	797 471	295 500
Rörelsefastigheter	3	5 550	-
Inventarier	15	1 693	163
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>806 445</b>	<b>296 138</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Pågående arbeten	16	866	-
Kundfordringar	17	199	73
Övriga fordringar	18	239	9 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	624	348
Likvida medel		96 430	23 595
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>98 358</b>	<b>33 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>904 803</b>	<b>329 292</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	20	18 884	14 509
Övrigt tillskjutet kapital		175 986	19 098
Balanserad vinst		71 856	-
Årets resultat		100 509	82 356
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>367 235</b>	<b>115 963</b>
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		22 444	15 072
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>389 679</b>	<b>131 035</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutet skatteskuld	9	56 739	26 836
Derivat	21	1 824	1 898
Långfristiga räntebärande skulder	21	413 936	155 222
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>472 499</b>	<b>183 956</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder		4 243	1 600
Leverantörsskulder		22 221	6 714
Aktuella skatteskulder		1 010	521
Övriga skulder		6 387	332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	8 764	5 134
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 625</b>	<b>14 301</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>515 124</b>	<b>198 257</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>904 803</b>	<b>329 292</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

TKR	HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE				SUMMA
	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERAD VINST	INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE	
<b>INGÅENDE EGET KAPITAL 2013-09-27</b>	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	82 356	15 072	97 428
Summa totalresultat					
Emissioner	14 509	19 098	-	-	33 607
Summa transaktioner med bolagets ägare	14 509	<b>19 098</b>	-	-	33 607
<b>Utgående eget kapital 2014-12-31</b>	<b>14 509</b>	<b>19 098</b>	<b>82 356</b>	<b>15 072</b>	<b>131 035</b>
Årets totalresultat	-	-	100 509	7 281	107 790
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>100 509</b>	<b>7 281</b>	<b>107 790</b>
Utdelning	-	-	-10 500	-	-10 500
Emissioner	4 375	156 888	-	91	161 354
Summa transaktioner med bolagets ägare	4 375	156 888	-10 500	91	150 854
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>18 884</b>	<b>175 986</b>	<b>172 365</b>	<b>22 444</b>	<b>389 679</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TKR	NOT	2015-01-01 -2015-12-31	2013-09-27 -2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		2 878	3 027
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar		168	-
Avskrivning på rörelsefastighet		78	-
Avskrivningar på inventarier		143	31
Betald skatt		-99	-758
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 168</b>	<b>2 300</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av pågående arbeten		-866	-
Förändringar rörelsefordringar		8 472	-9 559
Förändringar rörelseskulder		18 945	8 018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>29 719</b>	<b>759</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	13	-265 346	-111 364
Investering i rörelse och dotterföretag	3,28	-39 809	-14 777
Investering i licenser	12	-1 424	-
Investering i rörelsefastighet	3	-81	-
Investeringar i inventarier	15	-1 673	-669
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-308 333</b>	<b>-126 810</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Kvittningsemissioner		-	12 000
Emissioner		161 354	21 607
Upptagna lån		202 195	118 161
Amortering av lån		-1 600	-
Utdelning		-10 500	-2 122
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>351 449</b>	<b>149 646</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		23 595	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>96 430</b>	<b>23 595</b>

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TKR	NOT	2015-01-01 -2015-12-31	2013-09-27 -2014-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		<b>6 212</b>	<b>1 884</b>
Administrationskostnader	5,6	-7 797	-2 349
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	12	-152	-31
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	-77	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 814</b>	<b>-496</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 261	2 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 435	-1 926
		<b>4 826</b>	<b>720</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 012</b>	<b>224</b>
Inkomstskatt	9	-	-56
Skatt på lämnat koncernbidrag		-1 000	-
<b>Årets resultat</b>		<b>2 012</b>	<b>168</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultatet</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		2 012	168
<b>Summa totalresultat</b>		<b>2 012</b>	<b>168</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TKR	NOT	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Licenser	12	1 561	436
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>1 561</b>	<b>436</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	15	428	162
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>428</b>	<b>162</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	24	50	50
Fordringar hos koncernbolag	25	34 000	34 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 050</b>	<b>34 050</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 039</b>	<b>34 648</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		116	-
Fordringar hos koncernföretag	26	143 931	10 975
Övriga fordringar	18	24	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	424	167
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>144 495</b>	<b>11 278</b>
Kassa och bank		55 176	9 899
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>199 671</b>	<b>21 177</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>235 710</b>	<b>55 825</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	20	18 884	14 509
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 884</b>	<b>14 509</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		175 986	19 098
Balanserad vinst		-13 881	-
Årets resultat		2 012	168
<b>Summa eget kapital</b>		<b>183 001</b>	<b>33 775</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Reverslån	21	16 000	16 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 000</b>	<b>16 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		574	1 473
Skulder till koncernbolag	26	34 610	3 840
Skatteskulder		33	37
Övriga skulder		224	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 268	700
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 709</b>	<b>6 050</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>52 709</b>	<b>22 050</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>235 710</b>	<b>55 825</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

TKR	TOTALT EGET KAPITAL		BALANSERAD VINST	ÅRETS RESULTAT	TOTALT
	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND			
<b>INGÅENDE EGET KAPITAL 2015-01-01</b>	<b>14 509</b>	<b>19 098</b>	<b>168</b>	-	<b>33 775</b>
Årets resultat	-	-	-	2 012	2 012
Summa totalresultat	-	-	-	2 012	2 012
Utdelning	-	-	-10 500	-	-10 500
Lämnat koncernbidrag	-	-	-3 549	-	-3 549
Nyemission	4 375	156 888	-	-	161 263
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>4 375</b>	<b>156 888</b>	<b>-14 049</b>	-	<b>147 214</b>
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>18 884</b>	<b>175 986</b>	<b>-13 881</b>	<b>2 012</b>	<b>183 001</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TKR	NOT	2015-01-01 -2015-12-31	2013-09-27 -2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 814	-498
Avskrivningar		229	31
Erhållen ränta		6 261	2 646
Betald ränta		-1 435	-1 926
Lämnat koncernbidrag		-4 548	-
Betald skatt		-	-56
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 307</b>	<b>197</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar rörelsefordringar	26	-133 217	-11 278
Förändringar rörelseskulder	26	30 659	6 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-103 861</b>	<b>-5 031</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar	12, 15	-1 391	-627
Förvärv av aktier i dotterbolag		-	-50
Långfristiga lån koncernbolag		-	-34 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 391</b>	<b>-34 677</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-10 500	-
Kvittningsemission		-	12 000
Nyemission kontant		161 263	21 607
Upptagna lån		-	16 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>150 763</b>	<b>49 607</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>45 046</b>	<b>9 899</b>
Likvida medel vid årets början		9 899	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>55 176</b>	<b>9 899</b>

# REOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, org. nr. 556943-7600 (K2A), är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 mars.

## NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

### Grunder för redovisningen

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

### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

### Värderingsgrunder

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

### Klassificering

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

### Ändrade redovisningsprinciper

*Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas.*

IFRS 9 Finansiella instrument, ersätter IAS 39 från och med 2018. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder samt säkringsredovisning. IFRS 9 har ännu

inte godkänts för tillämpning av EU och får därmed inte heller förtidstillämpas. Bolaget har valt att avvakta med konsekvensanalys.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers med tillämpning från och med 1 januari 2017 förutsatt att standarden blir antagen av EU. Preliminärt bedöms inte IFRS 15 påverka koncernens redovisning i någon väsentlig omfattning.

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

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

### Koncernredovisning

#### Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget K2A. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelse. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

#### Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de eventuella aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv – dvs förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identi-

fierbara nettotillgångar. Förvävsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas till nominell skattesats, se vidare avsnitt Skatter.

#### *Tillgångsförvärv*

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

#### *Transaktioner som skall elimineras vid konsolidering*

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

#### *Innehav utan bestämmande inflytande*

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

#### *Redovisning av segment*

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

#### *Intäkter*

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

#### *Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader*

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

#### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar. Räntekostnader inkluderar både kostnader på upptagna lån och periodiserade belopp av direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. I det fall det föreligger realiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas det som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

#### *Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt realiserade värdeförändringar på derivat*

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 på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat.

#### **Skatter**

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

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

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

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

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

#### **Förvaltningsfastigheter**

##### *Definition och värdering*

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

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

#### **Tillkommande utgifter**

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

#### **Finansiella instrument**

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

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

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En

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

### Klassificering och värdering

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

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

### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

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

### Lånefordringar och kundfordringar

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

### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

### Andra finansiella skulder

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

### Derivat och ränterisk

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

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

### Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggnings-

tillgångar och andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar nedskrivning prövas enligt IAS 39.

### Nedskrivning av materiella tillgångar

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

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

### Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

## NOT 3 FÖRVÄRV AV RÖRELSE

Den 3 juni 2015 förvärvade koncernen rörelsen från S:t Anna Hus i Valdemarsvik AB för 3 408 Tkr Verksamheten består av tillverkning av lägenhetsenheter i trä som levereras till koncernens bostadsprojekt i Gävle och Örebro. K2A-koncernen var den enda beställaren vid förvärvstillfället. Verksamheten bedrivs i Valdemarsvik och förvärvaren av rörelsen var Grännäs Trähus AB. Antalet tillverkare av produktionsoptimerade lägenhetsenheter i trä som uppfyller K2A:s högt ställda kvalitetskrav är begränsat. Samtidigt ökar efterfrågan från bostadsproducenter kraftigt, vilket medför risk för långa leveranstider. Genom förvärvet av rörelsen har K2A skaffat egen produktionskapacitet och därmed säkerställt leveranser i en stark expansionsfas för bolaget.

### Effekter av förvärvet 2015

Den förvärvade rörelsens nettotillgångar vid förvärvstidpunkten

Maskiner och inventarier	1 009
Varulager	3 098
Kundfordringar och övriga fordringar	4 048
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-4 747
Netto identifierbara tillgångar	3 408

### Överförd ersättning

Likvida medel	3 408
---------------	-------

Se även not 28

Parallellt med förvärvet av rörelsen införskaffades även den fastighet som innehåller produktionsanläggningen.

**Rörelsefastigheter**

Koncernen	2015	2014
<b>Ingående värde</b>		-
Årets anskaffningar	5 628	-
<b>Utgående värde</b>	<b>5 628</b>	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-78	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-78</b>	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 550</b>	-
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	3 671	
Mark	1 370	
	5 041	

**NOT 4 SEGMENTRAPPORTERING**

Resultaträkning	Förvaltnings- fastigheter 2015	Pågående projekt 2015	Koncernen 2015
Hysesintäkter	22 794		22 794
Fastighetskostnader	-7 307		-7 307
<b>Driftöverskott</b>	<b>15 487</b>	<b>0</b>	<b>15 487</b>
Räntenetto	-5 011		-5 011
Värdeförändringar av fastigheter, orealiserade	134 841		134 841
Värdeförändringar av derivat, orealiserade	74		74
<b>Resultat inkl. värdeförändringar</b>	<b>145 391</b>	<b>0</b>	<b>145 391</b>
Ofördelade poster			
Central administration			-7 598
<b>Resultat före skatt</b>	<b>145 391</b>	<b>0</b>	<b>137 793</b>
Aktuell skatt	-99		-99
Uppskjuten skatt	-29 905		-29 905
<b>Årets resultat</b>	<b>115 387</b>	<b>0</b>	<b>107 789</b>

Balansräkning	Förvaltnings- fastigheter 2015	Pågående projekt 2015	Koncernen 2015
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar	615 659	190 786	806 445
Omsättningstillgångar	65 257	33 101	98 358
Långfristiga skulder	274 597	139 339	413 936
Kortfristiga skulder	13 911	28 714	42 625

**NOT 5 ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

Koncernen	2015	2014
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	22	1
Kvinnor	3	-
	25	1

Per balansdagen består styrelsen av fem män

**Moderbolaget**

Medelantalet anställda	2015	2014
Män	1	1
Kvinnor	1	-
	2	1

Per balansdagen består styrelsen av fem män

Tkr	2015	2014
<b>Löner arvoden och förmåner</b>		
Verkställande direktör	1 590	-
Övriga anställda	570	81
	2 160	81

Till två styrelseledamöter, Christer Andersson och Olle Knaust har ersättning, som fördelats lika, utgått för administrativt arbete med 2 103 Tkr. Till Christer Andersson, Olle Knaust och Johan Knaust har utbetalats, lika fördelat, 954 Tkr som ersättning för borgensåtagande.

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

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

**Fast lön**

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

**Rörlig lön**

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

**Pension**

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

**Uppsägningstid**

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

**NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISOR**

Koncernen, Tkr	2015	2014
<b>De Facto revision</b>		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	13

**KPMG**

Revisionsuppdraget	100	150
	100	163

(Not 6, forts.)

<b>Moderbolaget, Tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
De Facto revision		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	13
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdraget	100	150
	100	163

## NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER OCH KOSTNADSSLAG

<b>Koncernen, Tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Drifts- och underhållskostnader	6 539	4 509
Förvaltnings- och administrationskostnader	768	778
<b>Summa</b>	<b>7 307</b>	<b>5 287</b>

### Koncernen – uppdelning per kostnadslag, Tkr

Drift- och underhållskostnader	6 194	4 428
Personalkostnader	345	81
Övriga externa kostnader	768	778
<b>Summa</b>	<b>7 307</b>	<b>5 287</b>

### Moderbolaget – uppdelning per kostnadslag, Tkr

Personalkostnader	2 002	-
Övriga externa kostnader	5 795	2 349
<b>Summa</b>	<b>7 797</b>	<b>2 349</b>

## NOT 8 RÄNTENETTO

<b>Koncernen, Tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ränteintäkter	19	-
Räntekostnader	-5 030	-3 392
Övriga finansiella kostnader	-	-210
<b>Räntenetto</b>	<b>-5 011</b>	<b>-3 602</b>

<b>Moderbolaget, Tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ränteintäkter	6 261	2 646
Räntekostnader	-1 435	-1 716
Övriga finansiella kostnader	-	-210
<b>Räntenetto</b>	<b>4 826</b>	<b>720</b>

## NOT 9 SKATTER

Redovisad i resultaträkningen.

<b>Koncernen, Tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	99	759
<b>Uppskjuten skattekostnad, Tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	29 905	26 836
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>30 004</b>	<b>27 595</b>
<b>Redovisad i balansräkningen, Tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>

Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande

Fastigheter	57 141	27 252
Derivat	-402	-416
	<b>56 739</b>	<b>26 836</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen uppgår till 22%.

<b>Avstämning av effektiv skatt för koncernen</b>	<b>Procent</b>	<b>2015 Belopp</b>	<b>2014 Belopp</b>
Resultat före skatt		137 793	125 008
Ej avdragsgilla kostnader			423
Skatt enligt gällande skattesats	22%	30 314	27 502
Överavskrivningar		-1 861	
		135 932	125 431

### Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	22%	30 004	27 595
-------------------------------	-----	--------	--------

<b>Moderbolaget, Tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Aktuell skattekostnad</b>		
Aktuell skatt	-	56
Skatt på lämnat koncernbidrag	1 000	
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>1 000</b>	<b>56</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen uppgår till 22%.

<b>Avstämning av effektiv skatt för moderbolaget</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
Resultat före skatt		3 012	224
Lämnade koncernbidrag		-4 550	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22%	663	49
Ej avdragsgilla kostnader		60	26
		-1 478	250

### Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	-	-	56
-------------------------------	---	---	----

## NOT 10 INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Redovisad i resultaträkningen.

<b>Koncernen, Tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Andel av resultatet	9 333	19 303
Andel av uppskjuten skatt	-2 053	-4 246
<b>Utgående värde</b>	<b>7 280</b>	<b>15 057</b>

Redovisat i balansräkningen

<b>Tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Ingående värde</b>	<b>15 072</b>	-
Övrigt	92	15
Andel av resultatet	7 280	15 057
<b>Utgående värde</b>	<b>22 444</b>	<b>15 072</b>

Noten avser innehav i Kolartorp Holding AB org.nr 556972-6614, 30%, Grännäs Trähus AB org. nr 559014-3371, 9 % och Stadsutveckling i Enköping AB org.nr 559012-5844, 9%. Det föreligger ett optionsavtal som ger innehavaren rätt att förvärva 25% av aktierna i Svenska Studenthus AB för 12 Tkr.

**NOT 11 RESULTAT PER AKTIE**

Beräkning av resultatet per aktie har utgått från 2 321 440 stycken aktier och är baserat på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter hänsyn tagits till Preferenskapitalet. Resultatet per aktie uppgår till 38,77 kr (41,96). Antalet utestående aktier framgår av not 20.

**NOT 12 LICENSER**

Koncernen, Tkr	2015	2014
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>475</b>	-
Inköp	1 424	475
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 899</b>	<b>475</b>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-168	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-168</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 731</b>	<b>475</b>
<b>Moderbolaget, Tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående anskaffningsvärde	436	-
Inköp	1 277	436
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 713</b>	<b>436</b>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-152	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-152</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 561</b>	<b>436</b>

**NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER****Förvaltningsfastigheter**

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

**Ny- och tillbyggnadsprojekt**

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

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

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

Koncernen	2015	2014
<b>Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>123 879</b>	-
Orealiserade värdeförändringar	134 841	123 879
<b>Utgående värde</b>	<b>258 720</b>	<b>123 879</b>

**Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter**

<b>Ingående värde</b>	<b>295 500</b>	-
Förvärv av fastigheter	-	88 890
Tillgångsförvärv via dotterbolag	101 703	60 257
Ny- och tillbyggnad	265 427	22 474
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	134 841	123 879
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>797 471</b>	<b>295 500</b>

**Väsentliga åtaganden**

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar

	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Total investering	Återstår
Projekt Kolartorp, Haninge	Maj 2016	170 284	76 199
Projekt Oregonon, Örebro	Juni 2016	188 500	124 498
Projekt Roten, Umeå	Nov 2016	198 400	154 092
Projekt Jägarskolan, Kiruna	Juni 2016	38 870	33 667
Projekt Kopieppnan, Stockholm	Dec 2016	44 992	44 237
Projekt Olsbacka, Gävle	April 2016	21 000	4 396
<b>Summa</b>		<b>662 046</b>	<b>437 089</b>

Aktiverade räntor uppgår till 7 864 (1 183)

**Taxeringsvärde**

Byggnad	38 426
Mark	6 400
<b>Summa</b>	<b>44 826</b>

**NOT 14 VERKLIGT VÄRDE**

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde. 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. Samtliga fastigheter värderades per balansdagen av Nordier Property Advisors AB.

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av IPDs riktlinjer. Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår nedan. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn tagen till under perioden aktiverade anskaffningsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade anskaffningsutgifter. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

**Värderingsprocess**

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy och i enlighet med denna görs värderingar två gånger om året, efter kvartal två respektive kvartal fyra. Värderingarna utförs av externa oberoende fastighetsvärderare med relevanta, professionella

(Not 14, forts.)

onella kvalifikationer och med erfarenhet av geografisk marknad samt aktuella fastighetskategorier. Vid övriga kvartalslut görs interna värderingar i dialog med externa fastighetsvärderare och de besiktigar fastigheterna vid varje värderingstillfälle och med en fördjupad besiktning vart tredje år. Fastigheterna värderas i enlighet med SFI/IPD:s värderingshandledning. Per 2015-12-31 har värderingarna utförts av värderingsföretaget Nordier Property Advisors AB.

### Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av orsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättas för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av ett framtida bedömt restvärde. För bostäder är kalkylperioden 15 år och för övriga fastighetskategorier 10 år. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. För bostäder är detta ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2031 och för övriga fastigheter ett marknadsmässigt driftnetto år 2026. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden. IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförligt till nivå 3, då ej observerbar indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

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

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

### Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

	2015-12-31- Samhällsfastigheter Vägt snitt	Övriga Vägt snitt
Förväntad normaliserad hyra (kr per kvm) år 11 resp. år 5.	1 714	2 716
Aktuell hyra (per kvm)	1 254	2 018
Återstående längd på hyreskontrakt	10	et
Förväntad långsiktig vakans år 11	2,2%	2,6%
Aktuell vakans	3,0%	3,6%
Förväntat normaliserat driftnetto (kr per kvm) år 11 resp. år 5	1 319	1 840
Diskonteringsränta, avkastningskrav	8,4%	6,3%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde efter 11 år resp. efter 5 år.	6,3%	5,0%

### Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

#### Väsentliga icke observerbara indata

	Förändring	Påverkan på verkligt värde 2015-12-31 Samhälls- fastigheter	Övriga
Förväntad hyra (kr per kvm)	+/- 5%	9	6
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	9	6
Förväntade fastighetskostnader (kr per kvm)	+/- 5%	2	2
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+/- 1%	19	19
Direktavkastning för skattning av restvärde	+/- 1%	27	21

### NOT 15 INVENTARIER

Koncernen, Tkr	2015	2014
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>194</b>	
Inköp	1 673	194
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 867</b>	<b>194</b>
Ingående avskrivningar	-31	-
Årets avskrivningar	-142	-31
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-173</b>	<b>-31</b>

**Utgående redovisat värde** 1 694 163

Moderbolaget, Tkr	2015	2014
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>193</b>	-
Inköp	344	193
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>537</b>	<b>193</b>

Ingående avskrivningar	-31	-
Årets avskrivningar	-78	-31
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-109</b>	<b>-31</b>

**Utgående redovisat värde** 428 598

### NOT 16 PÅGÅENDE ARBETEN

Koncernen, Tkr	2015	2014
Nedlagda projekteringskostnader	866	-
<b>Summa</b>	<b>866</b>	<b>-</b>

### NOT 17 KUNDFORDRINGAR

Koncernen, Tkr	2015	2014
<b>Åldersfördelning av kundfordringar</b>		
-30 dagar	112	56
31-60 dagar	87	17
<b>Summa</b>	<b>199</b>	<b>73</b>

**NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Koncernen, Tkr	2015	2014
Pantsatt konto för utställande av bankgaranti	-	9 000
Momsfordran	-	136
Övrigt	239	2
	<b>239</b>	<b>9 138</b>

Moderbolaget, Tkr	2015	2014
Pantsatt konto för utställande av bankgaranti	-	-
Momsfordran	-	136
Övrigt	24	-
	<b>24</b>	<b>136</b>

**NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Koncernen, Tkr	2015	2014
Fastighetskostnader	213	181
Övriga poster	411	167
	<b>624</b>	<b>348</b>

Moderbolaget, Tkr	2015	2014
Fastighetskostnader	188	
Övriga poster	236	167
	<b>424</b>	<b>167</b>

**NOT 20 EGET KAPITAL OCH AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING**

Aktierna i bolaget har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i elektronisk form hos Euroclear som även för bolagets aktiebok. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Enligt bolagsordningen skall Bolagets aktiekapital uppgå lägst till 12 500 000 kronor och högst 50 000 000 kronor uppdelat på lägst 2 000 000 och högst 8 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och Preferensaktier. Stamaktier av serie A medför tio (10) röster. Stamaktier av serie B och Preferensaktier medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämma i Bolaget får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Vid årsredovisningens avgivande uppgår Bolagets aktiekapital till 18 884 000 kronor fördelat på 2 321 440 stamaktier av serie A och 700 000 preferensaktier. Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller hembudsskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

År	Transaktion	antal aktier	antal aktier	Förändring av kvotvärde	Totalt aktiekapital
2013	Nybildning	100	100	500	50 000
2013	Nyemission	500	600	100	60 000
2014	Kvittnings-emission	120 000	120 600	100	12 060 000
2014	Nyemission	6 350	126 950	100	12 695 000
2014	Nyemission	18 140	145 090	100	14 509 000
2015	Split	2 176 350	2 321 440	6,25	14 509 000
2015	Nyemission av preferensaktier	700 000	3 021 440	6,25	18 884 000

**NOT 21 LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	0-1 år	1-5 år	0-1 år	1-5 år
Skulder till kreditinstitut	-	391 119	-	-
Övriga räntebärande skulder	4 243	22 817	-	16 000
Leverantörsskulder	22 221		574	-
Övriga skulder	6 387		224	-
	<b>32 851</b>	<b>413 936</b>	<b>798</b>	<b>16 000</b>

Ränteförfallstruktur 2015-12-31

År, förfall	Koncernen		
	Tkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
Byggnadskreditiv	212 182	2,48	52
<1 år	71 680	2,15	17
2-3 år	22 817	8,77	5
3-4 år inkl. påverkan av ränteswap	30 000	1,99	7
4-5 år	81 500	2,30	19
Summa	<b>418 179</b>	<b>2,70</b>	<b>100</b>

År, förfall	Moderbolaget		
	Tkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
2-3 år	16 000	8,97	100
Summa	<b>16 000</b>	<b>8,97</b>	<b>100</b>

**Derivatinstrument**

I ett av koncernens bolag finns en ränteswap om ett nominellt värde av 30,0 Mkr. Återstående löptid var vid årsskiftet 3 år och per 2015-12-31 hade den ett negativt marknadsvärde om -1,8 Mkr. Swappen innebär att rörlig tremånadersränta byts mot en fast ränta om 1,99%. Syftet med ränteswappen är att få en längre räntebindning för att undvika fluktuationer i koncernens räntenetto. K2A tillämpar inte säkringsredovisning varför effekter av ränteswappen redovisas i resultaträkningen

**NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Koncernen, Tkr	2015	2014
Räntekostnader	1 295	636
Förskottsbetalda hyror	4 001	3 378
Personalkostnader	1 847	-
Övriga poster	1 621	1 120
Summa	<b>8 764</b>	<b>5 134</b>

Moderbolaget, Tkr	2015	2014
Räntekostnader	-	-
Förskottsbetalda hyror	93	-
Personalkostnader	248	-
Övriga poster	926	700
Summa	<b>1 267</b>	<b>700</b>

**NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Koncernen, Tkr	2015	2014
Fastighetsinteckningar	716 180	155 819
<b>Summa</b>	<b>716 180</b>	<b>155 819</b>

**Ställda säkerheter**

Aktier i dotterbolag	-	81 820
Pantsatt konto för utställande av bankgaranti	-	9 000
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>90 820</b>

Moderbolaget, Tkr	2015	2014
Fastighetsinteckningar	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Ställda säkerheter**

Borgensåtaganden för dotterbolag	578 820	-
Aktier i dotterbolag	-	50
Pantsatta och efterställda fordringar	34 000	34 000
Pantsatt konto för utställande av bankgaranti	-	-
<b>Summa</b>	<b>612 820</b>	<b>34 050</b>

**NOT 24 ANDELAR I KONCERNBOLAG**

Moderbolaget, Tkr	2015	2014
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående balans	50	-
Förvärv	-	50
<b>Utgående balans</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

**Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag**

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

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

Helägda innehav	Organisationsnummer	Säte	Andel %
Svenska Studenthus AB	556923-4114	Stockholm	100
Svenska Studenthus i Umeå AB	556966-3049	"	100
Svenska Studenthus i Gävle AB	556966-3056	"	100
Svenska Studenthus Örebro AB	556950-2254	"	100
Svenska Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	"	100
Kolartorp Holding AB	556972-6614	"	70
Kolartorp Förvaltning AB	556972-6622	"	100
Kunskapsmiljön Holding 3AB	556955-9536	"	100
Kunskapsmiljön 3 AB	556925-7818	"	100
Stadsutveckling i Enköping AB	559012-5844	"	90
K2A Samhällsfastigheter i Hässleholm AB	556835-3626	"	100
K2A Samhällsfastigheter i Partille AB	556909-7149	"	100
K2A Samhällsfastigheter i Uppsala AB	556932-6365	"	100
Grännäs Trähus AB	559014-3771	"	90
AB Stationsparken i Svenljunga	556999-6787	Svenljunga	100

Det föreligger ett optionsavtal som ger innehavaren rätt att förvärva 25 % av Svenska Studenthus AB för 12 Tkr

**Innehav utan bestämmande inflytande**

Delägda	Organisationsnummer	Säte	Andel %
Kolartorp Holding AB med dotterbolaget	556972-6614	Stockholm	70
Kolartorp Förvaltning AB	556972-6622	Stockholm	100

Kolartorp Holding utgör med dotterbolaget Kolartorp Förvaltning en koncern och resultat- samt balansräkning tillsammans med kassaflödesanalys presenteras nedan

Resultaträkning	2015	2014
Nettomsättning	0	0
Resultat	19 500	50 133
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	5 850	15 057

**Balansräkning**

Förvaltningsfastigheter	226 255	105 000
Omsättningstillgångar	7 902	2 347
Långfristiga skulder	-123 455	-34 840
Kortfristiga skulder	-17 798	-8 092
<b>Nettotillgångar</b>	<b>92 904</b>	<b>64 415</b>

**Kassaflödesanalys**

Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 706	8 092
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-92 766	-40 634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	88 615	34 890
Årets kassaflöde	5 555	2 348

Delägda	Org.nr	Säte	Andel %
Grännäs Trähus AB	559014-3771	Stockholm	90
Anläggningstillgångar		1 045	
Omsättningstillgångar		11 695	
Kortfristiga skulder		-11 311	
<b>Nettotillgångar</b>		<b>1 429</b>	

**NOT 25 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ DOTTERBOLAG**

Moderbolaget, Tkr	2015	2014
<b>Fordringar</b>		
Ingående balans	34 000	-
Förändring av utlåning till dotterbolag		34 000
<b>Utgående balans</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>
Fastställd amorteringsplan föreligger inte.		

**NOT 26 KORTFRISTIGA FORDRINGAR PÅ/KORTFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNBOLAG**

Moderbolaget, Tkr	2015	2014
<b>Fordringar</b>		
Ingående balans	10 975	-
Förändring av utlåning till dotterbolag	132 956	10 975
<b>Utgående balans</b>	<b>143 931</b>	<b>10 975</b>

**Skulder**

Ingående balans	3 840	-
Förändring av inlåning från dotterbolag	30 770	3 840
<b>Utgående balans</b>	<b>34 610</b>	<b>3 840</b>

Fastställd amorteringsplan föreligger inte.

**NOT 27 NÄRSTÅENDE**

K2A har köpt administrativa och fastighetsförvaltande tjänster från AB Gimpello och Särinvest AB för totalt 2 103 Tkr. Bolagen äger tillsammans indirekt 42,9% av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB. Till Christer Andersson, Olle Knaust och Johan Knaust har utbetalats 954 Tkr som ersättning för borgensåtagande. I övrigt hänvisas till not 4.

**NOT 28 SPECIFIKATION TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

<b>TKR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Transaktioner som inte medför betalning</i>		
Konvertering av skuld till eget kapital, kvittningsemission	-	12 000
<i>Förvärv av dotterbolag</i>		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	86 486	40 782
Rörelsefastighet	1 556	
Kortfristiga fordringar	25	
Likvida medel	4 612	4 746
Långfristiga räntebärande skulder	60 760	40 782
Kortfristiga skulder	6 738	4 695
Köpeskillning		
Utbetald köpeskillning	44 421	19 523
Avgår: likvida medel i förvärvat företag	-4 612	-4 746
Påverkan på likvida medel	39 809	14 777

Stockholm den 22 mars 2016

Olle Knaust  
Styrelseordförande

Johan Knaust  
Vd och styrelseledamot

Christer Andersson  
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander  
Styrelseledamot

Johan Thorell  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 23 mars 2016  
KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K2A Knaust & Andersson fastigheter AB (publ) för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50–71.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

### Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för K2A Knaust & Andersson fastigheter AB (Publ) för år 2015.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 mars 2016

KPMG AB  
Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor



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

## STYRELSE OCH REVISOR

### OLLE KNAUST

Styrelseordförande.  
Invald i styrelsen 2013.  
≈

**Född:** 1953

**Utbildning:** Civilekonom.

**Bakgrund:** CFO samt vice VD i Fabege AB.

**Aktieinnehav:** 643 200 stamaktier av serie A och 7 200 preferensaktier (via bolag).

### JOHAN KNAUST

Styrelseledamot och verkställande direktör. Invald i styrelsen 2013.

**Född:** 1971

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

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

**Aktieinnehav:** 643 200 stamaktier av serie A (via bolag).

### CLAES-HENRIK JULANDER

Styrelseledamot.  
Invald i styrelsen 2014.

**Född:** 1969

**Utbildning:** Civilekonom.

**Pågående uppdrag:**

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

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

### CHRISTER ANDERSSON

Styrelseledamot.  
Invald i styrelsen 2013.

**Född:** 1953

**Utbildning:** Fil. kand. kommunalekonomi och fastighetsrätt.

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

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

### JOHAN THORELL

Styrelseledamot.  
Invald i styrelsen 2015.

**Född:** 1970

**Utbildning:** Civilekonom.

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

**Aktieinnehav:** 4 000 preferensaktier (via bolag)

### REVISOR

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

## KONCERNLEDNING



**JOHAN KNAUST**  
VD

**Född:** 1971

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

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

**Aktieinnehav:** 643 200 stamaktier av serie A (via bolag).



**OLLE KNAUST**  
Ansvarig Ekonomi och Finans

**Född:** 1953

**Utbildning:** Civilekonom.

**Bakgrund:** CFO samt vice VD i Fabege AB.

**Aktieinnehav:** 643 200 stamaktier av serie A och 7 200 preferensaktier (via bolag).



**CHRISTER ANDERSSON**  
Ansvarig Affärsutveckling och Förvaltning

**Född:** 1953

**Utbildning:** Fil. kand. kommunalekonomi och fastighetsrätt.

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

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

# BOLAGSORDNING

## 1. FIRMA

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

## 2. STYRELSENS SÄTE

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

## 3. VERKSAMHET

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

## 4. AKTIEKAPITAL

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

## 5. AKTIERNA

### 5.1 Antal aktier och aktieslag

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

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

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

### 5.2 Begränsning avseende värdeöverföring i vissa fall

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

### 5.3 Preferensakties rätt till vinstutdelning

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

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

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

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

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

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

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

### 5.4 Inlösen av preferensaktier

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

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

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

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall vara ett belopp som beräknas som (i) 130 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den första emissionen av preferensaktier ("Initial Teckningskurs") jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning (enligt definition nedan) jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5.3 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

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

#### 5.5 Bolagets upplösning

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

#### 5.6 Rättigheter vid emissioner etc.

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

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

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

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

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

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

#### 5.7 Omvandlingsförbehåll

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

#### 5.8 Omräkning vid vissa bolagshändelser

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

## 6. STYRELSE

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

## 7. REVISORER

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

## 8. KALLELSE

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

## 9. RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

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

## 10. ÅRSSTÄMMA

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

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

7) Beslut:

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

8) Fastställande av styrelse- och eventuella revisorsarvoden.

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

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

## 11. RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

## 12. SÄRSKILDA MAJORITETSKRAV

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

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

## 13. AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

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

Denna bolagsordning har antagits på årsstämman den 24 februari 2015.

# DEFINITIONER, ORDLISTA

## Avkastning på eget kapital

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

## Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

## Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

## Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

## Eget kapital per aktie

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

## Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

## Hyresvärde

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

## IFRS

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

## Kassaflöde per stamaktie

Kassaflöde för perioden från den löpande verksamheten, justerat med preferensaktieutdelning, respektive totalt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

## Nettoskultsättning

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

## Resultat per stamaktie

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

## Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus kostnader för

central administration i förhållande till räntekostnader.

## Soliditet

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

## Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

## Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktswärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

## Uthyrningsgrad, yta

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

## Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

# INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA

K2A:s årsstämma äger rum onsdagen den 11 maj klockan 14.00 i bolagets lokaler, Karlavägen 58, Stockholm.  
För mer information och anmälan se [www.k2a.se](http://www.k2a.se).

## KALENDARIUM

### FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 2016	11 maj 2016
Delårsrapport januari-mars 2016	11 maj 2016
Delårsrapport april-juni 2016	24 augusti 2016
Delårsrapport juli-september 2016	9 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	15 februari 2017

Styrelsen föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2015 lämnas med 20,00 kronor per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie.

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 juni 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juni 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 juni 2016
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 september 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 september 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 september 2016
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 december 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 december 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 december 2016



# 20



**K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)**

Karlavägen 58, 104 51 Stockholm, [info@k2a.se](mailto:info@k2a.se), [www.k2a.se](http://www.k2a.se), Org.nr 556943-7600