



Årsredovisning 2021

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



K2A växer ur den svenska skogen

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

K2A inledning		Risker och riskhantering	98
Viktiga händelser under året	4		
K2A:s utveckling	6	TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar	104
Detta är K2A	8		
VD har ordet	10		
		Aktien och ägarna	108
Affärsmodell och mål			
Affärsmodell	14	Bolagsstyrning	
En värdekedja med starka länkar	16	Bolagsstyrningsrapport	111
I riktning mot målen	18	Styrelsens ersättningsrapport	116
		Styrelse och revisor	118
Hållbarhetsrapport	20	Ledning	119
Ett helhetsperspektiv på hållbarhet	21		
Hållbarhet enligt K2A	24	Finansiell information	
Styrande riktlinjer för hållbarhetsarbetet på K2A	26	Verksamhet	120
K2A Klimatpositivt 2027	27	Finansiell utveckling	124
Fyra strategiska hållbarhetsområden	29	Förslag till vinstdisposition	126
Hållbar planet	30	Finansiella rapporter 2021	127
Hållbara bostäder	33	Koncernens resultaträkning	128
Attraktiv arbetsgivare	37	Koncernens balansräkning	129
Ansvarsfulla och lönsamma affärer	39	Koncernens rapport över förändring i eget kapital	130
K2A:s bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål	41	Koncernens rapport över kassaflöden	131
EU-taxonomin	45	Moderbolagets resultaträkning	132
		Moderbolagets balansräkning	133
Fastighets- och projektportfölj	47	Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	134
		Moderbolagets kassaflödesanalys	135
Marknader		Redovisningsprinciper och noter	136
Bostäder i expansiva orter	61	Revisionsberättelse	158
Stockholmsregionen	64	Revisors rapport hållbarhetsgranskning	162
Örebro	66	GRI-index	164
Gävle	68	K2A:s utsläpp av växthusgaser	166
Växjö	70	Intressentdialog och väsentlighetsanalys	167
Sundsvall	72		
Västerås och Enköping	74	Översikt och nyckeltal	
Lund	76	Historisk översikt	169
Umeå	78	Koncernens nyckeltal	170
Uppsala	80	Alternativa nyckeltal	171
Karlstad	82		
Luleå	84	Definitioner	
Linköping	86	Hållbarhetsdefinitioner	173
Kiruna	88	Definitioner och ordlista	174
Övriga samhällsfastigheter	90		
Fastigheternas värdering	93	Årsstämma och kalendarium	176
Finansiering	94		

Viktiga händelser under året

Investeringar och projekt

Q1

- **I februari** vann K2A en markanvisningstävling i stadsdelen Bjurhovda i Västerås där bolaget avser bygga fyra huskroppar med 155 hyresbostäder, lokal för bageri eller liknande verksamhet i bottenplan samt ett inbjudande torg i anslutning.
- **I februari** vann K2A en markanvisningstävling i Västerås där bolaget ska utveckla 180 bostäder i stadsdelen Sättra.
- **I mars** förvärvade K2A fastigheten Växjö Trädan 27 för 12 Mkr. Avsikten är att på fastigheten uppföra 90 studentbostäder med en uthyrningsbar yta om 1 900 kvm.
- **I mars** avtalade K2A om förvärv av fastigheten Luleå Vallan 1 från Riksbyggen för 177 Mkr. Riksbyggen ansvarar för att färdigställa projektet där 115 hyresbostäder uppförs. K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det tredje kvartalet 2023.
- **I mars** avtalade K2A om förvärv av fastigheten Luleå Glidet 1 från Lerstenen för 184 Mkr. Lerstenen ansvarar för att färdigställa projektet där 95 bostäder kommer att utvecklas. K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det andra kvartalet 2023.
- **I mars** avtalade K2A om förvärv av fastigheten Västerås Förseglet, lott D från det kommunala fastighetsbolaget Mimer för 45 Mkr. K2A planerar uppföra tre huskroppar med sammanlagt 136 hyresbostäder och en uthyrningsbar yta på 5 300 kvm. Planerad byggstart är i slutet av 2022.
- **I mars** byggstartade K2A nyproduktion av 98 hyresbostäder på fastigheten Lund Näcken 1, med en bedömd uthyrningsbar yta om 3 400 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till fjärde kvartalet 2022.

Q2

- **I april** avtalade K2A om förvärv och tillträdde tomträtten Karlstad Ukulelen 1 från Lecab Fastigheter för 248 Mkr. Fastigheten omfattar 248 studentbostäder med en uthyrningsbar yta om 5 300 kvm, hyresvärdet uppgår till 12,7 Mkr.
- **I april** avtalade K2A om förvärv av fastigheten Umeå Äppellunden 1 från Bonava för 158 Mkr. Bonava ansvarar för att färdigställa projektet där 83 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om 3 850 kvm kommer utvecklas. Inflyttning beräknas till andra kvartalet 2023. Hyresvärdet beräknas uppgå till 8 Mkr.
- **I maj** avtalade K2A om att förvärva del av fastigheterna Sundsvall Sidsjö 2:41 och Sidsjöhöjden 14 från Sidsjö Fastigheter för 254 Mkr. Fastigheten omfattar 63 kooperativa hyresbostäder, vårdcentral, för- och grundskola med en uthyrningsbar yta om 11 680 kvm. Hyresvärdet uppgår till 16 Mkr på årsbasis. K2A tillträdde fastigheten under tredje kvartalet 2021.
- **I juni** byggstartade K2A nyproduktion av 185 hyresbostäder på fastigheten Växjö Diskusen 2 i utvecklingsområdet Arenastaden, med en bedömd total uthyrningsbar yta om 5 900 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till första kvartalet 2023.
- **I juni** byggstartade K2A nyproduktion av 62 hyresbostäder på fastigheten Västerås Kornknarren 2, med en bedömd uthyrningsbar yta om 2 500 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till slutet av 2022.

Q3

- **I juli** avtalade K2A om att förvärva fastigheten Nynäshamn Vansta 5:28 från säljaren Byggnadsfirman Viktor Hanson AB för 18 Mkr. K2A planerar att uppföra fyra huskroppar med 140 hyresbostäder och en uthyrningsbar yta på 5 500 kvm. Planerad byggstart är under 2023 med inflyttning under 2025.
- **I juli** avtalade K2A om att förvärva fastigheten Norrtälje Rödalen 1 från Slättö Value Add I för 550 Mkr. Slättö ansvarar för att färdigställa projektet där 191 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om 10 785 kvm kommer att utvecklas. K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det fjärde kvartalet 2023.
- **I juli** avtalade K2A om att förvärva tre fastigheter i Växjö från Peab för 716 Mkr. Fastigheterna kommer, efter färdigställande utgöra två nya bostadskvarter med totalt 334 hyresbostäder och en uthyrningsbar yta om 17 100 kvm. K2A tillträder fastigheterna efter färdigställande, vilket bedöms ske under 2025.
- **I juli** avtalade K2A om att förvärva fastigheten Gävle Brynäs 19:21 från Riksbyggen för 222 Mkr. Riksbyggen ansvarar för att färdigställa projektet som omfattar 121 hyresbostäder med uthyrningsbar yta om 6 390 kvm. K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske i slutet av 2023.
- **I juli** avtalade K2A om att förvärva del av fastigheten Sundsvall Alliero 20 från Diös för 42 Mkr. Fastigheten innehåller en bostadsbyggrätt om 12 100 kvm BTA, där K2A avser att uppföra 200 hyresbostäder.
- **I september** byggstartade K2A nyproduktion av 90 studentbostäder och 22 trygghetsbostäder på fastigheterna Linköping Intervall 7-9 med en bedömd uthyrningsbar yta om 3 150 kvm. Projektet utvecklas i samarbete med arkitektkontoret Spridd AB och består av tre plusenergihus.
- **I september** avtalade K2A om att förvärva LSS-fastigheterna Nyköping Nälberga 1:250 och Flen Ripan 2 för 49 Mkr. Fastigheterna omfattar sex lägenheter vardera med en total uthyrningsbar yta om 1 000 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till 3 Mkr. K2A tillträdde fastigheterna under fjärde kvartalet 2021.
- **Under tredje kvartalet** ingick K2A ett samverkansavtal med idrottsnämnden i Stockholms stad om att bygga en fullstor idrottshall i Slakthusområdet med en yta om 2 300 kvm där Stockholms stad kommer att bli slutlig hyresgäst. Byggstart planeras till det fjärde kvartalet 2023.

Q4

- **I oktober** byggstartade K2A nyproduktion av 155 hyresbostäder på fastigheten Västerås Forntiden 2 med en bedömd total uthyrningsbar yta om 6 750 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till fjärde kvartalet 2022 och första kvartalet 2023.
- **I november** tillträdde K2A fastigheten Umeå Äppellunden 1. Projektet påbörjades under oktober och bedöms färdigställas under andra kvartalet 2023.
- **I december** förvärvade samt tillträdde K2A tre samhällsfastigheter med LSS-boenden i Täby, Uppsala och Enköping. Fastigheterna förvärvades för cirka 106 Mkr. Fastigheterna innehåller sammanlagt 18 LSS-bostäder med en total uthyrningsbar yta om cirka 1 750 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till cirka 5 Mkr.
- **I december** ingick K2A avtal om att förvärva en samhällsfastighet med LSS-boende i centrala Enköping. Transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 28 Mkr. Fastigheten innehåller sex LSS-bostäder med en total uthyrningsbar yta om 680 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till cirka 1,6 Mkr. K2A tillträdde fastigheten den 25 februari 2022.
- **I december** erhöll K2A en markanvisning för att utveckla 150 studentbostäder i Visby. Markanvisningen är K2A:s andra projekt i Visby och båda syftar till att tillskapa nya studentbostäder. Totalt kommer K2A efter färdigställande av de två projekten äga och förvalta 350 studentbostäder i Visby med en uthyrbar yta om cirka 7 500 kvm.

Finansiering och mål

- **I mars** emitterade K2A gröna hybridobligationer med evig löptid om 450 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. K2A har första möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 21 mars 2026.
- **I mars** ingick K2A avtal med ABG Sundal Collier som ska agera likviditetsgarant för K2A:s B-aktie.
- **I maj** emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 400 miljoner kronor under bolagets MTN-program med ett ramverk om 3 miljarder kronor. Obligationerna har en löptid om 3 år.
- **I juni** genomförde K2A en spridningsemission av 454 500 aktier av serie B (antalet har räknats om efter fondemission i oktober) och tillfördes därigenom cirka 26 Mkr.
- **I juni** erhöll K2A:s aktier grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation.
- **I september** fattade K2A beslut om att anta ett nytt klimatmål som innebär att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv 2027.
- **I oktober** emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 400 Mkr under bolagets MTN-program. Obligationerna har en löptid om 3,5 år.
- **I oktober** beslutade en extra bolagsstämma om att genomföra en fondemission varvid en befintlig stamaktie berättigade till fyra nyemitterade stamaktier.

Organisation

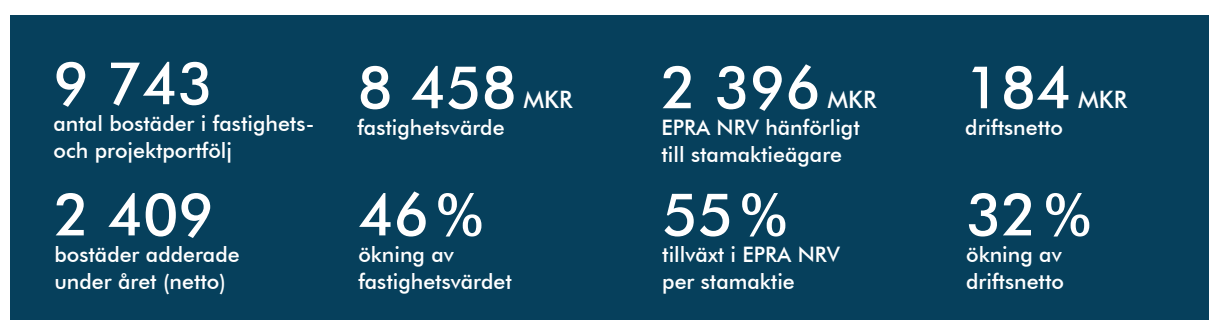
- **I maj** utsågs Ola Persson till ny CFO i K2A. Ola Persson tillträdde tjänsten den 24 maj.

Övrigt

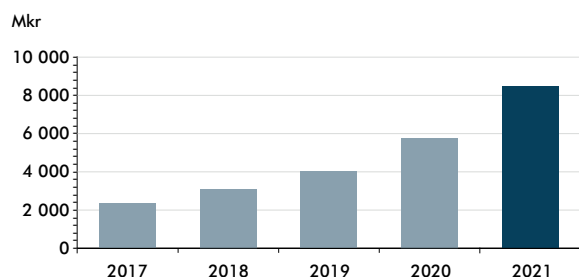
- **I januari** kommunicerade K2A att samtliga byggnader som är äldre än tre år miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad iDrift, övriga byggnader klimatriskinventeras.
- **I oktober** beslutade K2A att samla dotterbolagen under det gemensamma varumärket K2A.

K2A:s utveckling

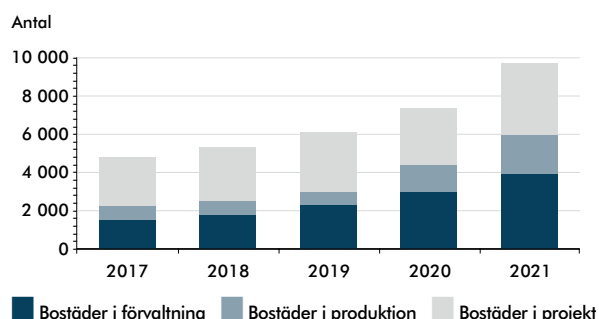
K2A har sedan starten 2013 vuxit snabbt genom egen utveckling och produktion av bostäder samt fastighetsförvärv. Under 2021 fortsatte tillväxten och K2A tillförde 2 409 nya bostäder till fastighets- och projektportföljen. Fastighetsvärdet ökade med 46 procent till 8 458 Mkr (5 783), driftöverskottet från fastighetsförvaltningen ökade med 32 procent till 184 Mkr (140) och tillväxten i EPRA NRV per stamaktie uppgick till 55 procent för 2021.



Fastighetsvärde



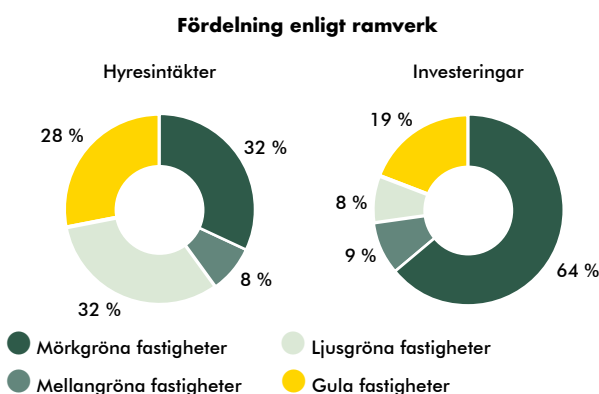
Antal bostäder



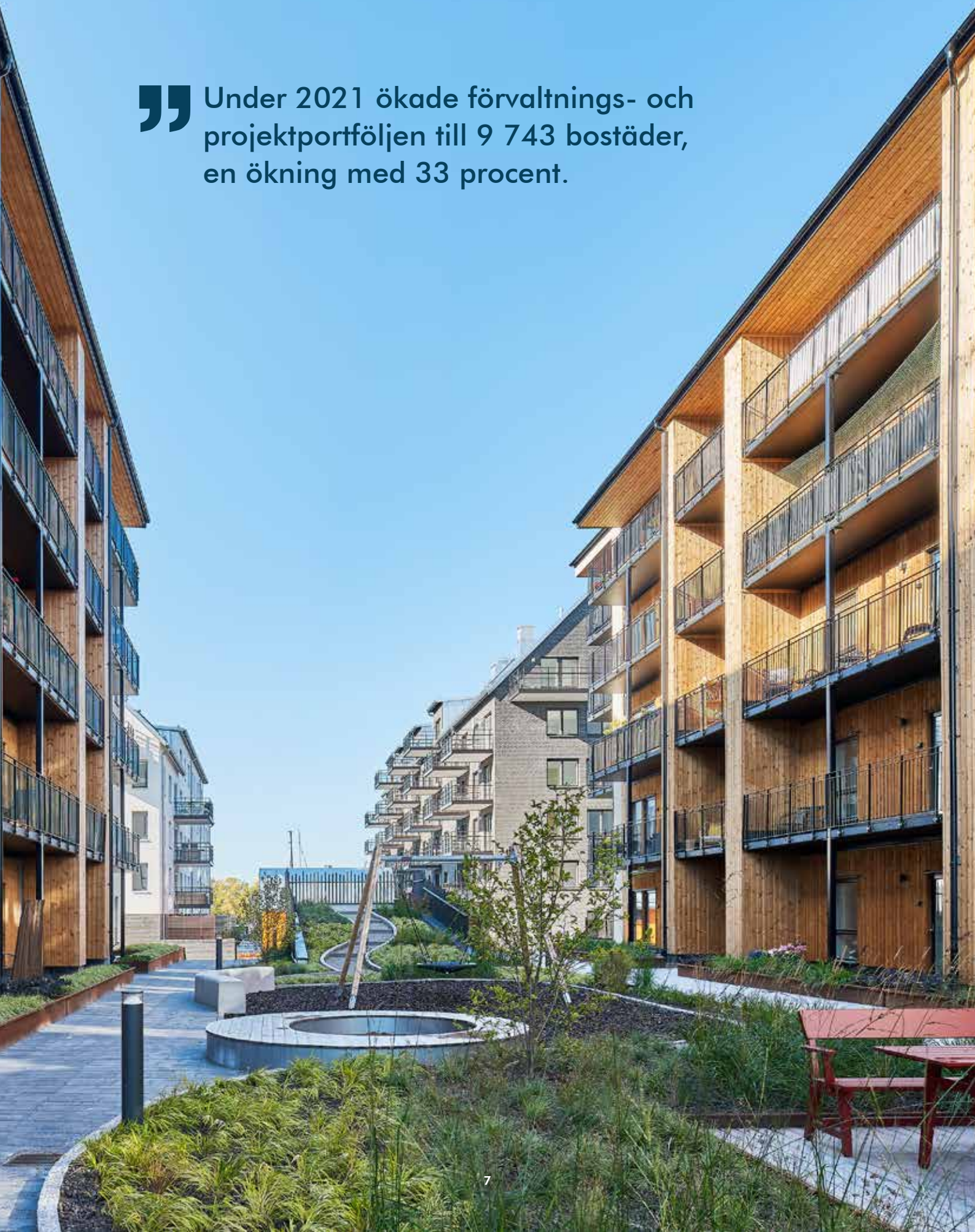
Nyckeltal

	2021	2020
Hyresintäkter, Mkr	272,7	202,2
Driftöverskott, Mkr	183,9	139,5
Förvaltningsresultat, Mkr	167,6	41,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	741,9	217,7
Resultat efter skatt, Mkr	756,5	219,6
Bostäder i förvaltning, antal	3 910	2 981
Bostäder i produktion, antal	2 025	1 361
Bostäder i projekt, antal	3 808	2 992
Totalt antal bostäder, antal	9 743	7 334
Belåningsgrad netto, %	59,0	62,1
Räntetäckningsgrad, gånger	1,9	2,0
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), Mkr	3 365,9	2 062,5
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 396,4	1 542,3
EPRA NRV per stamaktie, kr	27,91	18,06
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	54,6	26,6

Andel gröna intäkter och investeringar 2021



” Under 2021 ökade förvaltnings- och projektportföljen till 9 743 bostäder, en ökning med 33 procent.



Detta är K2A

Det gröna fastighetsbolaget

Affärsidé

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

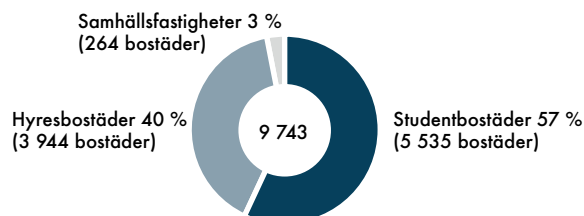
Affärsmodell

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



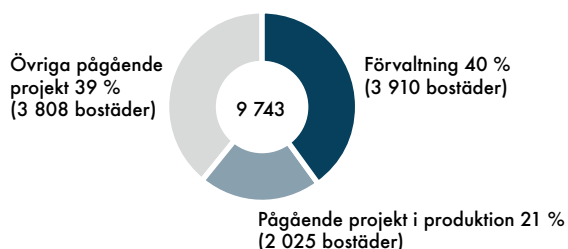
Fördelning per bostadskategori, antal bostäder

31 december 2021



Fastighets- och projektportfölj, antal bostäder

31 december 2021



”

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

Mål 2025

10 000 bostäder i förvaltning
eller 20 miljarder kronor
i fastighetsvärde

Miljö- och konkurrensfördel med trä

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

+46 %

Fastighetsvärde 2021

Mål 2027

Som ledande grönt fastighetsbolag och ansvarstagande samhällsaktör har K2A ambitiösa klimatmål.

Målet är att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv senast år 2027.



Nasdaq Green Equity Designation

Under 2021 erhöll K2A grön märkning av bolagets aktier enligt Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av K2A:s omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten fortsätter att investera en betydande andel i gröna aktiviteter. K2A var ett av de första bolagen i Sverige att kvalificera sig för märkningen.

Våra kärnvärden

- Kundfokus
- Nyttänkande
- Långsiktighet

VD har ordet



2021 blev ännu ett år präglad av covid-19 och även om K2A som bolag klarade pandemin väl har effekterna varit tunga att bära för de individer som drabbats, anhöriga, samhällen och ekonomin världen över. När väl effekterna av pandemin mildrades i början av 2022 och samhällen världen över öppnade upp dröjde det inte länge innan Ryssland invaderade Ukraina med omfattande mänskligt lidande och stegrande omvärldsoro som följd. När detta VD-ord författas pågår fortfarande kriget och det kommer kontinuerligt nya rapporter om fler dödsoffer och ofattbar förstörelse.

Många människor har drivits på flykt. De allra flesta flyr till EU, där Sverige och andra länder på nytt gör sig redo att hantera

en situation med stort antal flyktingar. Europa och övriga världen har, på bred front, slutit upp bakom Ukraina. Tillsammans hoppas jag att vi kan hjälpa alla dessa människor, att kriget upphör så fort som möjligt och att människorna i Ukraina får fortsätta att leva i frihet och utveckla sin demokrati. K2A förvaltar och utvecklar både samhällsfastigheter och bostäder och vi tittar självklart på vad vi kan göra för att dra vårt strå till stacken för att hantera denna gemensamma utmaning. Vi har därför kontaktat de kommuner där vi är verksamma för att höra hur K2A, i egenskap av bostadsförvaltare, skulle kunna stötta med trygga bostäder till människor som flytt kriget och sökt sig till Sverige.

K2A – det gröna fastighetsbolaget

Utöver pandemin och väpnade konflikter står världen inför omfattande klimatförändringar, vilket skapar frågeställningar som samhällsutvecklare och fastighetsägare behöver förhålla sig till. Klimatförändringarna berör oss alla och vi kommer gemensamt behöva göra betydande omställningar för att hindra den globala uppvärmningen. K2A är det gröna fastighetsbolaget

” Senast 2027 ska hela K2A:s hela värdekedja vara klimatpositiv

och för oss är det självklart att ta ansvar för vårt klimatavtryck vid nyproduktion och inte endast energianvändning förvaltningen. Bygg- och fastighetssektorn står för 21 procent av utsläppen av CO₂ i Sverige, vilket innebär ett stort ansvar för de aktörer som verkar inom denna sektor. Av de totala CO₂-utsläppen avser endast 29 procent förvaltning medan 71 procent är hänförlig ny-, till- och ombyggnation. Inom förvaltning finns ett starkt samband mellan låg energianvändning och lönsamhet, vilket innebär att det inte finns någon motsättning för en omställning mot en grön fastighetsförvaltning. Många förvaltande bolag har därför ett relativt bra och effektivt hållbarhetsarbete i förvaltningsverksamheten.

Men för en aktör som bygger nytt räcker det inte att enbart fokusera på förbrukning i förvaltningsledet. De stora klimatvinsterna kan skapas inom omställningen av ny-, till- och ombyggnation där materialvalen får stor betydelse. Materialval blir särskilt viktigt mot bakgrund av att vi i Sverige har en sedan lång tid upparbetad bostadsbrist, som behöver byggas bort samtidigt som vi på kort tid måste sänka utsläppen av CO₂ kraftigt för att uppnå klimatmålen.

För att kunna kombinera ökad nyproduktion med lägre CO₂-utsläpp måste materialvalen vara i fokus. K2A bygger i huvudsak i trä. Trä som insatsvara kräver mindre energi vid bearbetning och transport än traditionella byggmaterial och utgör en naturlig kolsänka då det binder koldioxid. Studier har visat att klimatpåverkan av ett flerbamiljshus i trä kan reducera klimatavtrycket med upp till 30 procent jämfört med traditionellt byggande i stål och betong. Om effekten av det inlagrade kolet i en träbyggnad räknas med i kalkylen reduceras klimatpåverkan från produktionen med i genomsnitt 80 procent¹.

Under 2021 och inledningen av 2022 har K2A fortsatt att ta gröna initiativ. Under 2021 inledde K2A den största enskilda insatsen inom miljöcertifiering och klimatriskinventering som gjorts i Sverige.

Den enskilt viktigaste hållbarhetsändelsen för K2A under förra året var dock att vi under hösten antog ett ambitiöst klimatomål: Senast 2027 ska hela K2A:s värdekedja vara klimatpositiv.

K2A var 2020 först i världen med att skapa ett grönt ramverk för sina aktier. Ramverket ger bland annat investerare information om hur vårt hållbarhetsarbete ligger till i förhållande till EU:s taxonomi. I juni 2021 fick K2A:s aktier även en grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation, där bolag endast inkluderas om de gör stora gröna investeringar och har en väsentlig del av sina intäkter från gröna aktiviteter. Att K2A nu som ett av de första företagen på Nasdaq kvalificerar sig för att ingå i Nasdaq Green Equity Designation utgör ytterligare ett kvitto på att vårt arbete med att minimera påverkan på miljö och klimat är framgångsrikt. Det utgör även ett beslutsunderlag för investerare som letar efter hållbara investeringar. För K2A har det inneburit lägre finansieringskostnader, vilket är ett bra exempel på hur ett genuint hållbarhetsarbete även kan vara värdeskapande.

2021 – hur gick det?

2021 blev ett av K2A:s starkaste år hittills. Vi växer genom fastighetsutveckling och förvärv där nya förvaltningsobjekt löpande adderas till fastighetsportföljen. Tack vare ett aktivt 2021 blev tillväxten hög hur vi än mäter den och vi överträffade våra finansiella mål.

Hysesintäkterna och driftöverskottet uppgick till 273 Mkr respektive 184 Mkr, vilket motsvarade en ökning med 35 respektive 32 procent.

Fastighetsmarknaden i Sverige var stark under 2021 och alltmer kapital allokteras till fastighetsinvesteringar. Ökad efterfrågan har bidragit till fallande avkastningskrav och högre värderingar. Särskilt stort har intresset varit för trygga tillgångar som hyresrätter och samhällsfastigheter, vilket gynnat K2A. Det ökade driftöverskottet och värdeförändringarna innebar att årets resultat uppgick till 756 Mkr, vilket är en ökning med 245 procent från resultatet för 2020 som uppgick till 219 Mkr.

Det starka resultatet för 2021 innebar att det långsiktiga substansvärdet per stamaktie (EPRA NRV) ökade med 55 procent. K2A:s tillväxtmål är att det långsiktiga substansvärdet ska växa med minst 20 procent i genomsnitt per år.

1) Källa: <https://www.ltu.se/centres/TraCentrum-Norr-TCN/2.39590/244-284-Klimatpaverkan-fran-industriellt-producerade-flerbostadshus-i-tra-1.208536>.

Fastighetsutveckling är motorn i K2A:s organiska tillväxt och under 2021 uppfylldes uppsatta operationella tillväxtmål då vi startade sammanlagt 1 120 bostäder i nio projekt samt att projektportföljen ökade med byggrätter för att utveckla mer än 2 200 bostäder. Några projekt tycker jag förtjänar ett särskilt omnämnande. Till exempel erhöll vi två markanvisningar i Visby på Gotland, vilket därmed blir en ny marknad för K2A. I slutet av året godkändes även detaljplanen för fastigheterna Västerås Ångpannan 10 och 12 där SBB och K2A tillsammans ska uppföra ett polishus med häkte, ett projekt som utökats väsentligt under året med en uthyrbar yta om 42 500 kvadratmeter. K2A har även under året, som en av endast fyra byggherrar, fått förtroendet att utveckla och äga samhällsfastigheter som ska hyras av Stockholms stad. För K2A:s del handlar detta om en idrottshall i Slakthusområdet som ligger i direkt anslutning till ett annat K2A-projekt där 250 student- och forskarbostäder ska uppföras med byggstart 2023.

Antalet förvaltade bostäder ökade under 2021 med mer än 900 bostäder och uppgick vid årets slut till 3 910 bostäder. När detta VD-ord författats har antalet bostäder passerat 4 300.

Rustade för framtiden

I dagens digitaliserade värld söker människor de flesta produkter, oavsett om det är ett par skor eller en bostad, på nätet. För K2A har förbättrad marknadsföring online lett till lägre vakanser och vår interna bostadskö har under året ökat från 20 000 till 50 000 köande.

Vi såg värdet av detta tydligt under pandemin. Under andra och tredje kvartalet 2021 ökade vakanserna bland studentbostäder på ett antal universitets- och högskoleorter som bedrivit distansundervisning till följd av covid-19. När undervisningen återupptogs på plats på universitet och högskolor kunde K2A snabbt fylla vakanserna, som en följd av vår digitala närvaro och ett stort antal studenter i kö. Vid årsskiftet var endast sju av totalt 2 396 studentbostäder vakanta.

Ett växande bolag innebär även en allt större organisation. Vid utgången av 2020 arbetade 28 personer med placering på huvudkontoret i Stockholm. Ett år senare var vi 40 stycken. Det har lett till att vi under året fördubblat kontorsytan på Nybrogatan.

Förvaltningsorganisationen växer i takt med större bestånd på våra fokusorter. Under 2021 dubblades antalet orter med lokal förvaltning med egen personal från tre till sex orter. Under 2021 har vi öppnat lokalkontor i Västerås, Enköping och Karlstad. Under 2022 tillkommer dessutom Växjö och Sundsvall.

Totalt var vi 131 anställda i koncernen vid utgången av 2021. För att stärka gemenskapen har K2A under året gett våra två dotterbolag nya namn. Moderbolaget K2A och dotterbolagen K2A Trähus och K2A Studenthus finns nu samlade under ett gemensamt varumärke med en gemensam ny hemsida, vilket jag tycker är ett logiskt steg som gör det tydligt att vi är en del av samma bolagsfamilj.

Fortsatt hög aktivitet och tillväxt framöver

2021 har varit ett av de mest händelserika åren hittills för K2A. Mycket har hänt på kort tid, samtidigt som bolaget står stadigt positionerat för fortsatt snabb tillväxt.

Vårt långsiktiga operationella mål är att uppnå 10 000 bostäder under förvaltning 2025, alternativt ett fastighetsvärde om cirka 20 miljarder kronor vid utgången av 2025. Det är ett ambitiöst tillväxtmål men vi är på god väg att uppnå målet i och med att vi redan idag förvaltar över 4 300 bostäder samt kontrollerar byggrätter för att utveckla ytterligare nästan 6 000 bostäder.

Med en stor andel förutsägbara kassaflöden från våra hyresrätter, som stärks ytterligare av en portfölj av samhällsfastigheter med låg motpartsrisk, har vi mycket goda möjligheter att fortsätta växa organiskt även efter 2025.

Samtidigt som vi fortsätter växa som bolag ska vi fortsätta att växa som samhällsaktör och inspiratör. Om ett snabbväxande och nyproducerande bolag som K2A kan sikta mot att bli klimatpositivt redan 2027 borde även resten av branschen kunna sätta liknande mål, även om året blir något senare för mer koldioxidunga fastighetsbolag. Vi kommer att fortsätta att söka efter nya hållbarhetslösningar, kopiera bra exempel som vi ser och berätta om vad vi själva gör så att andra kan kopiera oss. Att ställa om i grön riktning är inte något som någon verksamhet kan välja bort, utan där har vi ett gemensamt ansvar där vi alla behöver göra vår del.

Johan Knaust, VD



En modern byggmästare

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

Hållbar affärsmodell

Uthålligt värdeskapande

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

Hållbara bostäder

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

Komplett värdekedja

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

Standardisering för industriell produktion

K2A:s bostäder produceras i våra trähusfabriker i en kontrollerad industriell process där standardisering har en central roll. Ett antal egenutvecklade baslägenheter som kan användas i olika kombinationer utgör grunden för samtliga bostäder som vi bygger. Genom systematisk repetition av en noggrant utformad och yteffektiv bostad uppnås ett optimalt resursutnyttjande samtidigt som en mångfald i gestaltningen kan uppnås.

Långsiktig kundnära förvaltning

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

Samhällsfastigheter med låg risk

K2A:s kassaflöde stärks genom att bostadsportföljen kombineras med samhällsfastigheter, exempelvis vård-fastigheter och andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och rörelserisk.

Finansiell kontroll

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



En värdekedja med starka länkar

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

1. Kundanalys



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

2. Markanskaffning



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

3. Arkitekt



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

4. Bostadsproduktion



K2A har två egna husfabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä. Rationell produktion i en kontrollerad miljö bidrar till låg klimatbelastning. Ett antal egenutvecklade baslägenheter för användning i olika kombinationer utgör grunden för samtliga bostäder som byggs. K2A:s produktion är miljöcertifierad enligt Svanen.

5. Byggnation



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

6. Digital strategi



K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt kund på förhand. Genom riktad kundbearbetning, sökordsoptimering och sociala medier bygger K2A bolagets bostadskö och etablerar långvariga kundrelationer.

7. Uthyrning & förvaltning



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

8. Hållbarhet & värdeskapande



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

Trä för en hållbar produktion

K2A använder närproducerat svenskt trä som insatsvara. Ingen annan produktionsmetod kan idag mäta sig med industriell träbyggnation när det gäller miljö- och klimataspekter. Skogen är både en stor kolreserv och koldioxidsänka. Om trä används som byggnadsmaterial lagras koldioxiden i byggnaden under hela dess livslängd. K2A:s strategi är att möjliggöra återbruk av så stor del av fastigheten som möjligt vilket gör att kolinlagringen förlängs till även efter byggnadens slutskede – en tydlig vinst för klimatet.

”

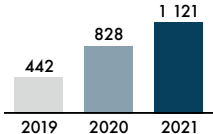
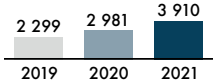
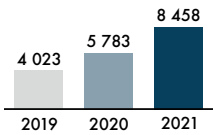
Utgångspunkten för K2A:s värdeskapande är att utveckla attraktiva, hållbara bostäder på marknader med hög efterfrågan.



I riktning mot målen

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

Operationella mål

Mål	Utveckling	Utfall 2021								
Under 2021 var målet att byggstarta minst 1 000 bostäder, varav minst 500 i egen regi. Det långsiktiga målet är att byggstarta 700–1 000 bostäder i egen regi per år.	 <table><thead><tr><th>År</th><th>Byggstartade bostäder i egen regi</th></tr></thead><tbody><tr><td>2019</td><td>442</td></tr><tr><td>2020</td><td>828</td></tr><tr><td>2021</td><td>1 121</td></tr></tbody></table>	År	Byggstartade bostäder i egen regi	2019	442	2020	828	2021	1 121	Under 2021 byggstartades 1 121 bostäder, varav 612 i egen regi.
År	Byggstartade bostäder i egen regi									
2019	442									
2020	828									
2021	1 121									
Vid utgången av år 2025 förvalta minst 10 000 bostäder.	 <table><thead><tr><th>År</th><th>Förvaltade bostäder</th></tr></thead><tbody><tr><td>2019</td><td>2 299</td></tr><tr><td>2020</td><td>2 981</td></tr><tr><td>2021</td><td>3 910</td></tr></tbody></table>	År	Förvaltade bostäder	2019	2 299	2020	2 981	2021	3 910	Vid utgången av 2021 förvaltade K2A 3 910 bostäder.
År	Förvaltade bostäder									
2019	2 299									
2020	2 981									
2021	3 910									
Alternativt inneha förvaltningsfastigheter med ett värde som överstiger 20 miljarder kronor.	 <table><thead><tr><th>År</th><th>Värde på förvaltningsfastigheter (Mkr)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2019</td><td>4 023</td></tr><tr><td>2020</td><td>5 783</td></tr><tr><td>2021</td><td>8 458</td></tr></tbody></table>	År	Värde på förvaltningsfastigheter (Mkr)	2019	4 023	2020	5 783	2021	8 458	Vid utgången av 2021 uppgick fastighetsvärdet till 8 458 Mkr.
År	Värde på förvaltningsfastigheter (Mkr)									
2019	4 023									
2020	5 783									
2021	8 458									

Finansiella mål och riskbegränsningar

Mål/Riskbegränsning	Utveckling	Utfall 2021								
Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.	<table><tr><th>År</th><th>Driftsöverskottet (%)</th></tr><tr><td>2019</td><td>32 %</td></tr><tr><td>2020</td><td>40 %</td></tr><tr><td>2021</td><td>32 %</td></tr></table>	År	Driftsöverskottet (%)	2019	32 %	2020	40 %	2021	32 %	Driftsöverskottet ökade under 2021 med 32 procent.
År	Driftsöverskottet (%)									
2019	32 %									
2020	40 %									
2021	32 %									
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 20 procent per år.	<table><tr><th>År</th><th>EPRA NRV (%)</th></tr><tr><td>2019</td><td>36 %</td></tr><tr><td>2020</td><td>27 %</td></tr><tr><td>2021</td><td>55 %</td></tr></table>	År	EPRA NRV (%)	2019	36 %	2020	27 %	2021	55 %	EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare ökade med 55 procent under 2021.
År	EPRA NRV (%)									
2019	36 %									
2020	27 %									
2021	55 %									
Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte överstiga 70 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Belåningsgrad (%)</th></tr><tr><td>2019</td><td>62,5</td></tr><tr><td>2020</td><td>58,9</td></tr><tr><td>2021</td><td>60,7</td></tr></table>	År	Belåningsgrad (%)	2019	62,5	2020	58,9	2021	60,7	Belåningsgraden för koncernen uppgick vid årsskiftet till 60,7 procent.
År	Belåningsgrad (%)									
2019	62,5									
2020	58,9									
2021	60,7									
Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte understiga 1,5 gånger.	<table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th></tr><tr><td>2019</td><td>1,9 ggr</td></tr><tr><td>2020</td><td>2,0 ggr</td></tr><tr><td>2021</td><td>1,9 ggr</td></tr></table>	År	Räntetäckningsgrad (ggr)	2019	1,9 ggr	2020	2,0 ggr	2021	1,9 ggr	Räntetäckningsgraden för koncernen uppgick vid årsskiftet till 1,9 gånger.
År	Räntetäckningsgrad (ggr)									
2019	1,9 ggr									
2020	2,0 ggr									
2021	1,9 ggr									



Projektet Skärvet 11 i Växjö färdigställdes under första kvartalet 2022 och består av 56 hyresbostäder.

Det gröna fastighetsbolaget

K2A:s hållbarhetsarbete är en integrerad och naturlig del av verksamheten och värdekedjan. Vår ambition är att vara Sveriges mest hållbara fastighetsbolag.

Ett helhetsperspektiv på hållbarhet

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

Det globala perspektivet

Agenda 2030

2015 antog FN 17 globala mål för hållbar utveckling. Målen ska vara uppfyllda år 2030, och benämns ofta som Agenda 2030. Idag finns det många initiativ som kopplar till FN:s Agenda 2030, både på internationell, EU- och nationell nivå.

I Sverige har regeringen en nationell samordnare för Agenda 2030 och 70 procent av kommunerna använder agendan i sitt hållbarhetsarbete. K2A utgår från de 17 globala målen för hållbar utveckling för att utvärdera verksamheten, definiera mål och styra hållbarhetsarbetet framåt.

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

FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling



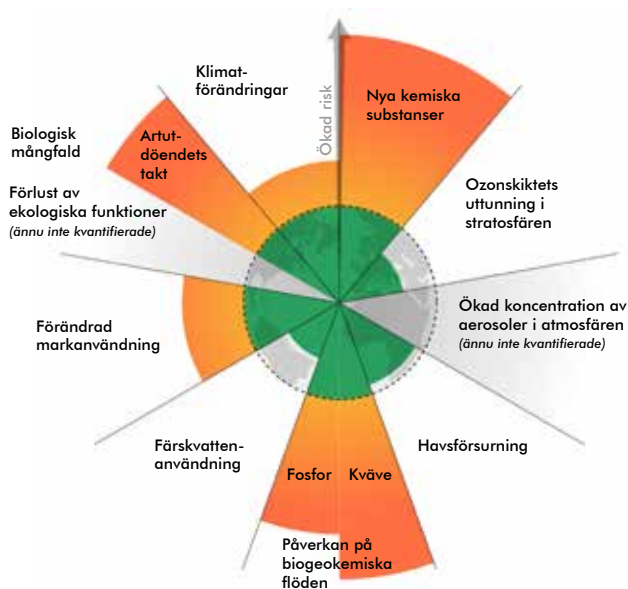
Bildkälla: deglobalamalen.se

De planetära gränserna

2009 publicerade Stockholm Resilience Centre en forskningsrapport där begreppet planetens hållbara gränser, eller de planetära gränserna, användes för första gången. Rapporten beskriver de miljöprocesser som styr jordens stabilitet och nio prioriterade miljöförändringar orsakade av människan. I en visualisering av de nio miljöförändringarna blev det tydligt att förlusten av biologisk mångfald och klimatförstöring var två av fyra gränser som överskridits. Rapporten fick stor spridning över hela världen och forskning pågår fortfarande kring i hur stor grad vi människor påverkar planetens miljöprocesser. I början av 2022 visade en ny studie från Stockholm Resilience Centre att ytterligare en gräns har överskridits: nya kemiska substanser.

World Economic Forum gör varje år en riskbedömning av de största globala ekonomiska riskerna som världen står inför¹. 2021 utgjorde avsaknad av tillräckliga klimatåtgärder, förlust av biologisk mångfald, extremväder samt smittsamma sjukdomar de fyra största globala riskerna. K2A har genomfört en bedömning av de viktigaste hållbarhetsområdena, se väsentlighetsanalys sid 167–168. Dessa har fått ett särskilt fokus i det operativa arbetet och har präglat det hållbarhetsarbete som bolaget fokuserat på under 2021 och fördjupat sig i under 2022 – klimatet och biologisk mångfald.

De planetära gränserna



Bildkälla: Stockholm Resilience Centre.

Parisavtalet – en del av de 17 globala målen

På klimatkonferensen i Paris 2015 signerade världsledarna ett avtal, numera kallat Parisavtalet, som slår fast att den globala temperaturökningen ska hållas under 2,0 grader med ambitionen att den ska stanna vid 1,5 grader. Trots Parisavtalet ligger de globala växthusgasutsläppen fortsatt på nivåer som medför att vi rör oss mot en global temperaturhöjning på över 3,0 grader, med risk för oåterkalleliga effekter till följd². År 2020 samt var femte år framöver ska alla världens länder ha lämnat in en redogörelse till FN för hur respektive land avser att uppfylla Parisavtalet. Både på EU-nivå och nationell nivå har måltal med slutår definierats. För K2A är reduktion av bolagets klimatpåverkan den viktigaste hållbarhetsfrågan och under 2021 lanserade bolaget ett mål om att vara klimatpositivt senast vid slutet av år 2027.

Biologisk mångfald

Hela samhället är beroende av biologisk mångfald, fungerande ekosystem och ekosystemtjänster då de är en förutsättning för allt liv och levererar nytta för människan. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster bidrar med exempelvis koldioxidinlagring, ren luft, växtpollinering och välmående jordar och hav. 2019 sammanställde FN den mest omfattande rapporten som någonsin gjorts kring den globala biologiska mångfaldens utveckling och förändring över 50 år. Rapporten visade att en miljon djur- och växtarter hotas av utrotning, vilket är den högsta nivån i mänsklighetens historia. Det uppskattas att utrotningsgraden är 10 till 100 gånger högre än genomsnittet de senaste 10 miljoner åren. Förlusten av biologisk mångfald kopplar även till klimatförändringar då kollapsen av ekosystem påverkar planetens förmåga att lagra och omvandla koldioxiden i atmosfären.³ Dagens befolkningstillväxt samt ohållbar produktion och konsumtion utgör de största hoten mot den biologiska mångfalden. Ett initiativ som lanserades under 2021 är TNFD – Task Force on Nature-related Financial disclosures som innebär att bolag lämnar upplysningar om naturrelaterade finansiella risker och möjligheter.

1) https://www3.weforum.org/docs/WEF_The_Global_Risks_Report_2021.pdf

2) <https://www.regeringen.se/artiklar/2020/12/fem-ar-med-parisavtalet/>

3) https://ipbes.net/sites/default/files/2020-02/ipbes_global_assessment_report_summary_for_policymakers_en.pdf

Ett EU- och Sverigeperspektiv

Gröna obligationer

2013 emitterades världens första gröna obligation av ett svenskt fastighetsbolag. Sedan dess har gröna obligationer för över 1 000 miljoner dollar emitterats över hela världen¹ i syfte att allokera kapital till gröna investeringar, det vill säga investeringar som bidrar till miljömål, som exempelvis begränsning av klimatförändringar eller bevarande av biologisk mångfald. Det finns numera standarder att utgå ifrån (Green Bond Principles²) som bygger på att investeringen ska ha en positiv miljö- eller klimatpåverkan. 2020 beslutade den svenska regeringen om ett ramverk som möjliggör emittering av statliga gröna obligationer. 2021 lanserade EU en frivillig grön obligationsstandard som är kopplad till EU-taxonomin. 2021 emitterade K2A gröna obligationer om 800 Mkr samt gröna hybridobligationer om 450 Mkr, som en del i arbetet med hållbar finansiering.

Världens första fossilfria välfärdsland

Baserat på Parisavtalet har EU fattat beslut om utsläppsmål som innebär att EU ska ha netto-noll-utsläpp av växthusgaser år 2050. Sverige har gått längre och ska ha netto-noll-utsläpp redan år 2045. Detta förutsätter omställningar inom näringslivet. I syfte att stötta omställningen har EU lanserat European Green Deal, även kallat Den gröna given, vilket är en färdplan för hur EU ska nå netto-noll-utsläpp. Den gröna given har bland annat resulterat i EU-taxonomin, se sid 45–46 för mer information. På nationell nivå har Sverige tagit initiativ till Fossilfritt Sverige, som syftar till att göra Sverige till världens första fossilfria land. Inom ramen för Fossilfritt Sverige har 22 olika branscher tagit fram färdplaner för att visa hur respektive bransch kan bli fossilfri eller klimatneutral, där bygg- och anläggningssektorn har en egen färdplan som lanserades 2018. Som ett led i K2A:s klimatarbete har bolaget satt ett mål om att vara klimatpositivt till år 2027 och kommer under 2022 ta fram en färdplan för vägen mot detta mål.

Internationella hållbarhetsinitiativ

Stödjande initiativ

■ Parisavtalet

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

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

■ FN Global Compact

Tio principer för hållbart företagande inom miljö, arbetsrätt, antikorrupcion och mänskliga rättigheter. K2A:s uppförandekod bygger på principerna för FN Global Compact, se sid 40.

■ Science Based Target initiative (SBTi)³

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

K2A:s hållbarhetsrapportering

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

■ GRI – Global Reporting Initiative

Global standard för hållbarhetsredovisning. Ingår i K2A:s årsredovisning, se sid 164.

■ TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures

Ramverk för att identifiera ett bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Ingår i K2A:s årsredovisning, se sid 104–107.

■ GHG-protokollet (Green House Gas-protocol)

Verksamhetens klimatpåverkan genom direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, uppdelat i tre olika kategorier, så kallade Scope 1–3. Se sid 166 för detaljerad information.

■ EU-taxonomin

Ett verktyg för att klassa ekonomiska aktiviteter utifrån hur väl de är i linje med Parisavtalet. Ingår i K2A:s årsredovisning, se sid 45–46.

1) <https://www.climatebonds.net/2021/01/record-2695bn-green-issuance-2020-late-surge-sees-pandemic-year-pip-2019-total-3bn>

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

3) K2A:s klimatmål blev formellt godkänt av SBTi i februari 2022.

Hållbarhet enligt K2A

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

Hållbarhet som värdegrund

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

Med över över 62 procent av bostäderna uppförda de senaste fem åren, med ett stabilt hållbarhetsfokus, har K2A ett av branschens mest moderna fastighetsbestånd, vilket i sig borgar för att fastighetsbeståndet är mer hållbart och miljövänligt än genomsnittet i sektorn. K2A har en ambitiös hållbarhetsstrategi utifrån en helhetssyn där bolaget verkar för ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt värdeskapande.

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

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

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

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

Hållbarhetsstrategi

Under 2021 accelererade K2A arbetet med att implementera nya strategier och mål för hållbarhetsarbetet, med särskilt fokus på klimatet. Hösten 2021 lanserade K2A ett nytt klimatmål som innebär att bolaget ska vara klimatpositivt i hela värdekedjan i slutet av år 2027. Baserat på det nya klimatmålet kommer K2A under 2022 definiera flertalet delmål och utveckla strategin för att säkerställa att bolaget fortsätter vara en relevant samhällsaktör som arbetar för en hållbar framtid.

Strategin för K2A:s hållbarhetsarbete baseras på en väsentlighetsanalys som inkluderar bolagets viktigaste intressentgrupper, FN:s 17 globala mål, Parisavtalets utsläppsmål, en analys av klimatrelaterade risker och möjligheter samt de planetära gränserna. Kopplat till de stora hållbarhetsutmaningarna är K2A:s hållbarhetsarbete inriktat på att begränsa och minska klimatpåverkan från verksamheten och förlust av biologisk mångfald. Arbetet baseras bland annat på principerna i FN:s Global Compact samt de nio planetära gränserna. K2A har

utvecklat en hållbarhetspolicy och en uppförandekod som inkluderar både anställda och leverantörer. K2A har även en jämställdhetspolicy och har tagit fram en jämställdhetsplan till stöd för att främja jämställdhet, jämlikhet och mångfald på arbetsplatsen. K2A ska framtidssäkra sin verksamhet genom betydande fokus på värdeskapande hållbarhet, vilket innebär:

- K2A ska vara klimatpositivt genom hela värdekedjan i slutet av år 2027.
- All egen nyproduktion ska vara Svanencertifierad och förvärvade nyproduktionsprojekt ska vara certifierade enligt Svanen eller ha motsvarande miljöcertifiering.
- Samtliga K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara klimatrisk-inventerade och miljöcertifierade.
- K2A:s nyproduktion ska vara i linje med EU-taxonomin.
- K2A:s produktionsmetod ska vara resurseffektiv och cirkulär.
- K2A:s hyresgäster ska uppleva en högre trivsel än genomsnittet i Sverige.
- K2A ska anses vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa som fokuserar på hyres- och studentbostäder. Därutöver har K2A som mål och ska upprätthålla en hållbar och långsiktig förvaltning med inriktning på att:
 - Minimera koldioxidbelastningen per kvadratmeter.
 - Minska användningen av värme, el och vatten.
 - Använda grön el och öka andelen egenproducerad el från egna solceller.
 - Använda grön fjärrvärme där det är möjligt.

Hållbarhetsaktiviteter – nuläge och framtid

2021	2022	2023
Under 2021 accelererade K2A hållbarhetsarbetet i hela verksamheten och formulerade en ny hållbarhetsagenda, bland annat genom att: ■ Definiera ett mål om att K2A ska vara klimatpositiva i hela värdekedjan. ■ Uppdatera interna riktlinjer och styrdokument. ■ Ta fram ett Science Based Target (SBT) och gå med i SBT initiative. ■ Kartlägga bolagets Scope 3-emissioner. ■ Genomföra kvalitativa intervjuer med kunder för att identifiera förbättringspotential. ■ Inrätta en arbetsgrupp för mångfald och jämlikhet. ■ Tillsammans med sex andra aktörer i branschen starta HS30, ett branschgemensamt forum för accelererad omställning för en mer hållbar fastighetsbransch. ■ Initiera ett pilotprojekt med en ellådcykelpool. ■ För samtliga fastigheter har K2A upphandlat nya elavtal med lägsta möjliga klimatpåverkan.	K2A förtydligar hållbarhetsmål för att styra hållbarhetsarbetet på kort och lång sikt. Det innebär att K2A kommer att: ■ Tydliggöra färdplanen för målet om att vara klimatpositiva år 2027. ■ Genomföra klimatdeklarationer för all nyproduktion. ■ Implementera nytt koncept för social hållbarhet i projekten. ■ Etablera samarbeten med strategiska partners. ■ Implementera gröna hyresavtal. ■ Utarbeta en strategi för egenproducerad fastighetsnära förnybar energi. ■ Fördjupa arbetet med klimatanpassning av befintligt fastighetsbestånd. ■ Säkerställa en organisatorisk efterlevnad av hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål. ■ Redovisa bolagets andel av ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin, så kallat "eligibility". ■ Definiera mål för biologisk mångfald.	Exempel på nya aktiviteter innefattar: ■ Fördjupat arbete med energi- och klimatreducerande åtgärder. ■ Strategi för cirkuläritet och återbruk. ■ Full redovisning enligt EU-taxonomin.



Styrande riktlinjer för hållbarhetsarbetet på K2A

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

Lagar och regler

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

Externa initiativ

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

Interna regelverk

- Bolagsordning.
- Interna riktlinjer och policyer, såsom uppförandekod, jämställdhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, finanspolicy och hållbarhetspolicy.

Finansieringsdrivna ramverk

- Grönt ramverk för aktier.
- Grönt finansiellt ramverk.



K2A Klimatpositivt 2027

Den rapport som offentliggjordes av FN:s klimatpanel IPCC i augusti 2021 betonar att läget för världens klimat är mycket allvarligt. Om den globala medeltemperaturökningen ska hållas under 1,5 grader måste världens utsläpp av växthusgaser minska kraftigt och snabbt. Bygg- och fastighetssektorn står för en femtedel av Sveriges klimatutsläpp vilket gör den till en av de mest koldioxid-intensiva sektorerna. Under 2021 beslutade K2A:s styrelse att anta ett nytt klimatmål som innebär att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv redan 2027. K2A är det första fastighetsbolaget i Sverige med ett så offensivt klimatmål.

K2A har sedan bolaget grundades 2013 byggt bostäder i svenskt certifierat trä – ett material med låg klimatpåverkan och som lagrar koldioxid. 62 procent av K2A:s förvaltningsobjekt är byggda de senaste fem åren vilket innebär att byggnaderna är energieffektiva och utrustade med modern teknik. Hållbarhetsfrågan har alltid varit en integrerad del av K2A:s värdekedja, vilket resulterat i att K2A som första bolag i världen lanserat ett ramverk för gröna aktier. Att bli klimatpositiv innebär att reducera mer växthusgaser än bolagets aktiviteter genererar. K2A ska klimatanpassa verksamheten redan 2027, vilket är 18 år innan Sveriges mål om netto-nollutsläpp ska vara uppfyllt.

En värdekedja med gynnsamma förutsättningar

All nyproduktion av fastigheter orsakar idag utsläpp av klimatgaser. Samtidigt behöver vi bostäder och med fabrikstillverkade lägenhetsvolym i trästomme har K2A från början haft en klimatfördel vid nyproduktion av bostäder. En klimateffektiv produktionsprocess, effektiva transporter, energieffektiva byggnader och egenproducerad förnybar energi är några faktorer som bidrar till lägre klimatpåverkan. Vi behöver dock göra mer än så. Läget för klimatet är viktigt att agera på nu.

K2A fortsätter att utveckla processerna för att minska klimatpåverkan ytterligare i varje del av värdekedjan. Dels genom att göra värdekedjan oberoende av bränslen som ger upphov till klimatutsläpp, dels genom resurseffektivitet och medvetna materialval. Med K2A:s affärsmodell ska bolaget kunna växa utan att klimatutsläppen gör det. Som en bekräftelse på K2A:s hållbarhetsengagemang har bolaget under 2021 blivit medlem i Stockholm stads Klimatpakt och har anslutit sig till FN Global Compacts tio principer för hållbart företagande samt Science Based Target initiative¹. Se sid 23 eller 173 för förklaringar.

Kartläggning av klimatpåverkan

K2A redovisar bolagets klimatutsläpp enligt GHG-protokollets tre kategorier, så kallade scope 1–3.

Vad innebär klimatpositiv?

Klimatpositiv har sin utgångspunkt i definitionen för koldioxidneutralitet, eller klimatneutralitet, som innebär att en verksamhet, organisation eller land, genom sin egen verksamhet och/eller genom att tillskapa kolsänkor, har nettoutsläpp av växthusgaser som är noll.

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

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

Källa: <https://www.clipop.org/>

Scope 1

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

Scope 2

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

Scope 3

Indirekta utsläpp av växthusgaser från inköpta varor och tjänster från K2A:s leverantörer och kunder, exempelvis utsläpp från tillverkning av byggprodukter, personalens tjänsteresor och transporter till och från byggsplats.

1) K2A blev medlem i Science Based Target initiative under februari 2022.

Indelning av utsläpp i GHG-protokollets olika scope

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

För K2A finns de största utsläppsposterna inom scope 3 där cirka 96 procent av bolagets totala klimatpåverkan kopplar till nyproduktionsverksamheten. Fjärrvärme och fastighetsel i befintliga byggnader (scope 2) utgör cirka tre procent. Den sista procenten av bolagets klimatpåverkan är fördelat mellan de olika scopen och utgörs bland annat av kundernas elanvändning och anställdas tjänsteresor. Se sida 166 för detaljerad redovisning av K2A:s utsläpp av växthusgaser.

Klimatstrategi

Nyckelaktiviteter för att K2A ska minska utsläppen av växthusgaser:

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

Vägen till klimatpositivitet bygger på att K2A:s utsläpp av växthusgaser reduceras så mycket som möjligt och att återstående utsläpp som inte går att undvika kompletteras med kolinlagring åtgärder så att summan av utsläpp och kompletterande kolinlagring medför negativa utsläpp, det vill säga ett positivt nettobidrag till kolinlagring.

K2A:s mål är att på lång sikt vara helt koldioxidneutralt utan behov av klimatbalansering åtgärder.

De utsläpp av växthusgaser som till år 2027 inte är möjliga att undvika på grund av begränsningar i leverantörsled, teknik-utveckling och lagstiftning kommer i första hand balanseras med kolinlagring åtgärder inom värdekedjan. Exempel på åtgärder som ligger inom K2A:s strategi för kolinlagring är infångning och lagring av koldioxid från biomassa (BECCS/Bio-CCS) samt åtgärder i skog, mark och utökad växtlighet.

Fyra strategiska hållbarhetsområden

K2A:s arbete för en hållbar utveckling beskrivs ur dimensionerna ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. K2A utgår från FN:s 17 globala mål. Baserat på intressentdialog och väsentlighetsanalys definierar K2A fyra strategiska delmålområden som relaterar till de tre dimensionerna för hållbar utveckling.

Hållbar planet

Klimat och förlusten av biologisk mångfald utgör två av vår tids viktigaste miljöutmaningar. För K2A är det viktigt att bygga bostäder anpassade för en framtid där fastigheterna, människorna i dem och naturen runt omkring existerar i balans. Som ett led i bolagets miljöarbete tydliggjorde K2A arbetet med klimatfrågan genom att definiera ett nytt klimatomål om att hela värdekedjan ska vara klimatpositiv i slutet av 2027.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

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

Hållbara bostäder

Hållbara bostäder med omtanke om människors och miljöns välmående utgör grunden för K2A:s verksamhet. Nyproducerade Svanencertifierade hus byggda i trä med kvalitet och energieffektiva lösningar medför stora miljöfördelar. De fastigheter som förvärvats utan miljöcertifiering och är äldre än tre år, certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift vilket skapar förutsättningar för ytterligare kvalitetssäkring genom en hållbar förvaltningsprocess. Bolaget arbetar för att uppmuntra till en hållbar livsstil genom att skapa förutsättningar för kunder att göra miljövänliga val i sin vardag.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Kundnöjdhet
- Miljöcertifierade byggnader
- Låg energianvändning
- Fastighetsnära förnybar energi

Attraktiv arbetsgivare

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

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Välmående medarbetare
- Kompetensutveckling
- Mångfald och jämlikhet

Ansvarsfulla och lönsamma affärer

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

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Ekonomiskt värdeskapande
- Grön finansiering
- Uppförandekod



Hållbar planet

K2A har sedan starten 2013 fokuserat på att ta ett långsiktigt ansvar för verksamhetens påverkan på människor och miljö. För att framtidssäkra verksamheten och ta ansvar för kommande generationer har K2A ett särskilt fokus på planetens miljöutmaningar där klimatmålet om att vara klimatpositiv år 2027 är en viktig del. Så bidrar vi till en välmående planet i linje med Parisavtalet.

Mål

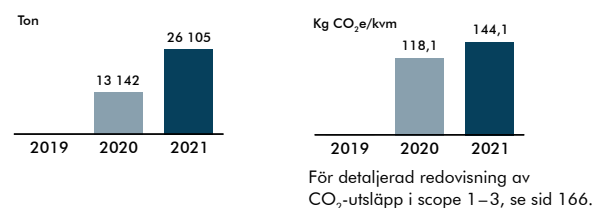
100 procent av K2A:s byggnader i förvaltning ska vara klimatriskinventerade år 2021.

Från och med år 2021 ska K2A:s klimatpåverkan i scope 1–3 redovisas för samtliga relevanta kategorier.

Utfall

Klimatriskinventeringarna för samtliga 95 byggnader i förvaltning som ägdes per 1 januari 2021 färdigställdes under det första kvartalet 2021.

K2A redovisade för första gången klimatutsläpp enligt GHG-protokollet, scope 1-3, under 2020. Tidigare jämförelseår saknas därmed. Data för 2020 har justerats för att inkludera ytterligare kategorier i scope 3, exempelvis K2A:s nyproduktionsverksamhet.



Ansvarsfull framtidssäkring

Med klimatförändringar som ett av de största hoten mot nutidens och framtidens samhällen behöver ett hållbart fastighetsbestånd vara fysiskt motståndskraftigt – både idag och över tid. Under 2021 genomförde K2A en inventering av samtliga byggnader i den befintliga fastighetsbeståndet med avseende på framtida klimatrisker enligt IPCC:s RCP 8.5 klimatscenario. Se även informationsruta på sid 31. Genom att kartlägga framtida klimatrisker och möjligheter, samt genomföra åtgärder för hantering av dessa, tar K2A ytterligare ett steg i att säkra affärsmodellen och framtida förvaltning av bolagets byggnader. En framtidssäkrad byggnad innebär en lägre risk och är en tryggare investering. K2A:s kunder kan känna sig trygga med att husen har förutsättningar för god inomhuskomfort och motstånd mot bland annat framtida värmeböljor, översvämningar och skyfall. Med välmående kunder som vill bo kvar säkrar bolaget sina framtida hyresintäkter.

Biologisk mångfald

Klimatrisker, klimatpåverkan och biologiska mångfald är tätt sammankopplade. Principen är att ju fler växter som finns, desto större kapacitet finns att ta upp koldioxid i atmosfären. Fler växter skapar även skugga, vilket lindrar effekten av värmeböljor och bidrar med naturlig dagvattenhantering genom upptag av vatten

via rötterna. På K2A finns en medvetenhet om att nyexploatering i ett område kan medföra att vissa ekologiska, kulturella och rekreationsvärden på platsen påverkas. Bland annat finns en risk att spridningsvägar för växter och djur hindras. K2A arbetar därför aktivt för att vid nyproduktion stötta lokal biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Detta bland annat genom att bygga insektsholkar som inrymmer boplatser för lokalt rödlistade arter, anlägga gröna tak och skapa gröna innergårdar med växter som blommar hela blomningssäsongen, vilket genererar föda för djur, insekter och pollinatörer. Med start under 2022 kommer grönytor i det befintliga beståndet kompletteras för att förstärka de ekologiska värdena kring fastigheterna och måltal kopplade till biologisk mångfald kommer definieras av bolaget.

Resurseffektivitet och cirkuläritet

K2A strävar efter att vara resurseffektivt genom hela värdekedjan, vilket bland annat innefattar ansvarsfull användning av vatten, och material samt hantering av avfall. Svanenmärkningen av bolagets nyproducerade bostäder är ett viktigt verktyg för att åstadkomma detta. Genom att välja klimateffektiva material med hög kvalitet ökar materialens och därmed bostädernas och installationernas livslängd. Trä som stommaterial och smarta infästningsmetoder gör materialen lättare att byta ut, underhålla och återbruka. Tack vare smarta planlösningar där stammar för

el, vatten och avlopp är placerade mot korridorer underlättas ett framtida stambyte där inget material i badrummet behöver rivas och störningen för de boende blir minimal. Volymelementen monteras ihop på ett sätt för att i framtiden vara lätta att demontera, och även möjliggöra återbruk av byggmaterial. K2A:s byggnader är demonterbara, flyttbara och återanvändbara. Om ett område hamnar i riskzon för översvämning eller om en högskola läggs ned går det att montera ned byggnaden och bygga upp volymelementen på annan plats. Återbruksalternativ är en del av byggprocessen och under 2022 tas en strategi för resurseffektivitet fram i syfte att minska bolagets miljöbelastning vid användning av byggmaterial vid ny- och ombyggnation. Att från början bygga med hög kvalitet på byggmaterial och hög standard på bostäderna bidrar till att kunden tar bättre hand om sin bostad och behovet av reparationer minskar, vilket i förlängningen leder till lägre underhållskostnader och lägre utsläpp av växthusgaser.

Tillgången till vatten är av stor betydelse och K2A värnar om vatten som en naturresurs. För att möjliggöra en effektiv dagvattenhantering på fastigheterna arbetar K2A med olika typer av dagvattenlösningar som även är dimensionerade för att klara ett framtida klimat med extrema skyfall, vilket också minskar risken för klimat- och väderrelaterade vattenskadorna i byggnaderna. K2A:s mål är att minska fastigheternas vattenanvändning. Bland annat används snålspolande toaletter, duschmunstycken och blandare som bidrar till minskad åtgång av vatten. Fastighetsautomationen gör det också lättare att följa upp användningen och att på så vis upptäcka och åtgärda eventuella läckage i tidigt skede.

En stor andel av K2A:s studentkunder är unga och har en hög medvetenhet och ambition om att leva hållbart. En studentlägenhet är för en student ofta den första egna bostaden, och K2A har därmed möjlighet att bidra till att studenterna får med sig hållbara vanor som håller livet ut. K2A arbetar för att underlätta ett hållbart liv för studenterna på flera sätt, bland annat genom att tillhandahålla sorteringskärl i upp till fem

fraktioner i bostäderna i all nyproduktion och goda sorteringsmöjligheter i miljörum för samtliga fastigheter. Kunderna uppmuntras även att återbruka inredning och får tips på hur de kan reducera energi- och vattenanvändningen i sina bostäder.

Fossiloberoende verksamhet

Att bli oberoende av bränslen som ger upphov till fossila utsläpp är en viktig del av K2A:s långsiktiga klimatarbete, där exempelvis transporter till byggplats och energianvändningen i byggnaderna är delar av värdekedjan som bolaget har rådighet över och arbetar aktivt med att påverka. Exempelvis gör det skillnad att transporter mellan fabrik och byggplats drivs på HVO (förnybar diesel) eller om arbetsmaskiner på byggplats och i fabriker är eldrivna. För uppvärmning av byggnaderna tecknar K2A gröna fjärrvärmeavtal i de kommuner som erbjuder grön fjärrvärme och bolaget har under 2021 genomfört en omfattande upphandling av grön fastighetsel.

För de fossila utsläpp som bolaget har en indirekt rådighet över, exempelvis bränslen som används av leverantörer vid tillverkning av byggmaterial, kommer K2A utarbeta en kravställning gentemot leverantörer under 2022.

Energieffektiva byggnader

För att minska energianvändningen i byggnaderna arbetar K2A i första hand med att minska behovet av tillförd energi. Byggnaderna projekteras för en energianvändning på cirka 50 procent under Boverkets byggregler (BBR). Det innebär också att projekten kan erhålla investeringsstöd som medför lägre hyresnivåer och därmed ökar attraktiviteten hos potentiella kunder. K2A investerar även i förnybar energiproduktion till byggnaderna, som exempelvis solceller och batterilagring. Ambitionen är att öka andelen förnybar egenproducerad energi i framtiden. Under 2022 kommer en strategi för fastighetsnära förnybar energi tas fram. En låg energianvändning bidrar till att minska klimatpåverkan och därmed finns potential att nå hög målpuppfyllelse i enlighet med EU-taxonomin.

K2A:s digitaliserade fastighetsbestånd gör det möjligt att i realtid kontrollera och fjärrstyra värme, ventilation och elanvändning. Genom att snabbt kunna reagera på avvikelser eller göra justeringar utifrån växlande väderförhållanden kan betydande energibesparingar göras. Utomhusbelysningen på fastigheterna styrs av tidkanaler och skymningsrelä, vilket innebär att lamporna tänds baserat på ljusnivå utomhus, året runt. På så vis sparas energi och både driftskostnader och klimatpåverkan reduceras.

Inom planetens hållbara gränser

Sedan år 2020 har K2A kartlagt och beräknat bolagets utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollets scope 1 – 3, se bild sid 28 för förklaring av de olika scopen. K2A:s utsläpp i samtliga scope framgår i detalj på sid 166.

Klimatriskinventering

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

- Översvämning
- Skyfall
- Värmeböljor
- Snöfall
- Brand

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

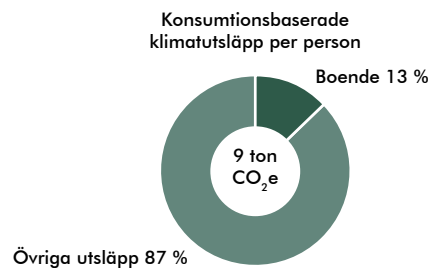
Hur mycket motsvarar K2A:s CO₂-utsläpp?

Enligt Naturvårdsverket är de fem största konsumtionsbaserade utsläppskällorna i Sverige:

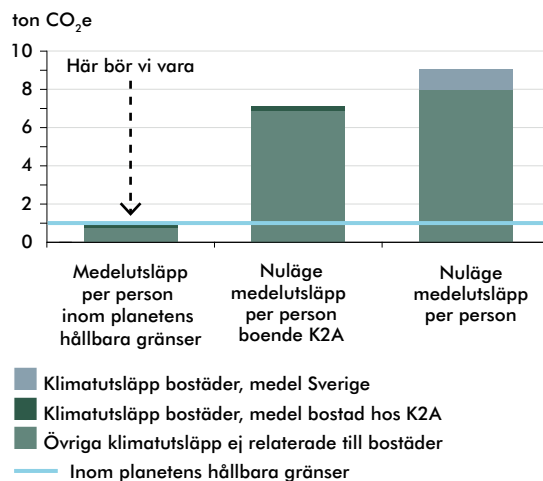
Utsläppskälla	ton CO ₂ e/person ¹
1. Investeringar ²	2,7
2. Transporter	1,7
3. Livsmedel	1,4
4. Boende	1,2
5. Övrigt	1,0
6. Offentlig konsumtion ²	1,0
Summa	9,0

Enligt Naturvårdsverket uppgår de konsumtionsbaserade växthusgasutsläppen till totalt nio ton CO₂e /person (år 2019) där utsläpp för boendet utgör motsvarande 1,2 ton CO₂e/person. För att konsumtionen ska vara inom planetens hållbara gränser och nå Parisavtalets 1,5 gradersmål behöver vi reducera de totala klimatutsläppen till ett ton CO₂e/person, vilket innebär att varje person kommer behöva göra livsstilsförändringar för att vi gemensamt ska nå målen. K2A:s genomsnittliga utsläpp per förvaldat lägenhet är 230 kg CO₂e. K2A frigör därmed utrymme för kunderna att hålla sig till maximalt ett ton CO₂e/år genom att utsläppsnivån för boende är ett ton lägre än genomsnittet.

Konsumtionsbaserade klimatutsläpp per person, procent



Behov av förändring, ton CO₂e per person



1) CO₂e = koldioxidequivaler. Se även sida 173, Hållbarhetsdefinitioner.

2) Exempelvis byggnader, maskiner, boskap och värdeföremål.

Källa: <https://www.naturvardsverket.se/data-och-statistik/konsumtion/vaxthusgaser-konsumtionsbaserade-utslapp-per-person>

Hur mycket är ett ton CO₂?

Klimatpåverkan mäts i ton koldioxid, men hur mycket är ett ton egentligen – i volym? Ofta anges vätskor och gaser som en volymenhet (liter, kubikmeter), och det är betydligt svårare att föreställa sig vikt (kg, ton) än volym. Därför blir det svårt att ta till sig hur mycket gas som faktiskt släpps ut.

För att göra detta något mer begripligt sätts det här i ett sammanhang:

En mindre bil som kör tio mil förbränner cirka sex liter bensin. Bensinen väger cirka 4,5 kilo, men orsakar 11 kilos koldioxidutsläpp. Anledningen till att utsläppen väger mer än bränslet är att vid förbränning förenas kolatomerna med två syreatomer, vilket gör att utsläppen väger mer än själva bränslet. Sex turer fram och tillbaka med en fossildriven bil mellan Stockholm och Malmö ger ett utsläpp på cirka ett ton koldioxid.

Vid normala förhållanden fyller ett ton CO₂ i gasform 556 m³. Det motsvarar ett klot med en diameter om tio meter, volymen vatten i drygt 3 700 badkar eller 556 000 mjölkförpackningar.

Hållbara bostäder

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

Mål

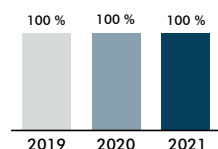
Miljöcertifiera all nyproduktion.

Minska energianvändningen med 5 procent från 2018 till 2021.

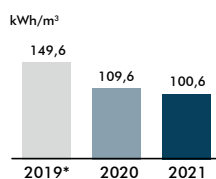
Kundnöjdhet över branschgenomsnitt.

Utfall

Under 2021 miljöcertifierades all nyproduktion enligt Svanen.

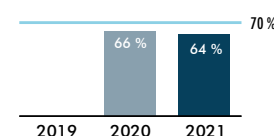


Den relativa energianvändningen har minskat med cirka 33 procent från år 2019, mätt i kWh/kvm.



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

År 2020 redovisade K2A för första gången nyckeltalet för kundnöjdhet. Kundnöjdheten under 2021 uppgick till 64 procent. Branschgenomsnittet för 2021 var 70 procent.



Kontroll över värdekedjan

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

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

Boende för hållbar livsstil

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

Som fastighetsägare har K2A en möjlighet att lägga grunden för hållbara beteenden genom att göra det enkelt att ha en

hållbar livsstil såsom ellädcykel- och elbilspool, elgrillar på innergårdarna, digitala nycklar och kylboxar för att leverera matkassar är några exempel som bidrar till det. För framför allt studenter och ungdomar är ett boende hos K2A ofta det första och här kan miljöer och tjänster som stimulerar till ett hållbart beteende skapa livslånga vanor som är bra för både planetens och kundernas välmående. Samma sak gäller för alla kunder, tanken är att skapa förutsättningar för att göra val i en hållbar riktning. Ett boende hos K2A har därför inslag av hållbarhet på många sätt.

Kunder som trivs

2021 var liksom 2020 ett speciellt år där coronapandemin hade en direkt inverkan på människors användning av bostaden. Social distansering präglade samhället och för många innebar det isolering i sin bostad. I längden riskerar social distansering att öka individens upplevda ensamhet och i längden även den psykiska hälsan. K2A initierade redan under 2020 aktiviteter för kunderna som syftade till att skapa förutsättningar för interaktion och välmående för de boende, såsom att bjuda på frukost, luciafika och arrangera grillkvällar. Under 2021 påbörjades ett strategiskt arbete kopplat till social hållbarhet som syftar till att öka trivsel och trygghet för bolagets kunder.



I K2A:s Svanenmärkta studentbostadsprojekt i Barkarbystaden finns bland annat studentlägenheter med två rum och kök, vilket underlättar för studenter som vill bo tillsammans.

Nöjda kunder är en förutsättning för K2A:s framgång och därför ett viktigt mål. Svaren i boendeenkäter under 2021 visade att kundnöjdheten var 64 procent. Under året har åtgärder vidtagits i form av utökad personal inom förvaltning, kundtjänst och uthyrning samt en övergång till egen förvaltning på orterna Enköping, Västerås och Karlstad samt rekrytering i Sundsvall och Växjö. Genom ett omfattande arbete med kundprocesser samt byte av fastighetssystem och webplattform finns förutsättningar för att nå målen 2022. K2A arbetar för att attrahera rätt kunder för att skapa förutsättningar för långvariga kundrelationer och minimera omflyttningar. En kundnära förvaltning är viktigt för att K2A ska kunna leverera bra och snabb service. En löpande och nära dialog som bygger på direktkontakter med kunderna främjar lojalitet och kundnöjdhet. Förvaltningen av fastigheterna bedrivs därför med egen personal på de orter där förvaltningsvolymen uppnått ett förvaltningsbestånd på mer än 500 bostäder.

Att känna sig trygg där man bor är viktigt för alla människor. K2A ska vara en positiv kraft i samhället och bidra till utvecklingen av attraktiva och levande bostadsområden. Ambitionen är att skapa inbjudande och säkra utemiljöer där alla är välkomna och kan känna sig trygga. Därför läggs stor vikt vid utformningen av ytor mellan husen, exempelvis genom att anlägga lekplatser eller gemensamma uteplatser och samlingslokaler där boende kan mötas och umgås. I vissa fastigheter finns inslag av samhällsfastigheter såsom LSS-boenden, förskolor och serviceboenden. Att människor med olika levnadsmönster

bor tillsammans i samma kvarter är positivt för tryggheten då människor rör sig i området olika tider på dygnet. Baserat på denna insikt har K2A tagit fram ett koncept för de egenutvecklade fastigheterna som kallas 24-timmarskvarter. Trygga och attraktiva bostadsområden leder också till snabbare uthyrning och färre omflyttningar, vilket har en positiv inverkan på K2A:s ekonomiska stabilitet.

Framtidens bostäder byggs i trä

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

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



Fastigheten Gånsta 2:106 i Enköping med 80 bostäder miljöcertifierades enligt Miljöbyggnad iDrift under 2021.

Miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

Sedan 2018 har K2A licens för att bygga Svanenmärkta hus och målet är att all nyproduktion som startas i egen regi ska byggas i trä. Eftersom K2A bygger bostäder för egen förvaltning lägger vi särskilt stor vikt vid att göra hållbara och långsiktiga val i alla delar av processen. Svanenmärkningen syftar till att bland annat säkerställa en god och hälsosam boendemiljö. Det handlar exempelvis om att välja material av hög kvalitet som är fria från miljö- och hälsoskadliga kemikalier. K2A har därför genomfört en analys av de material som används för att säkerställa att kraven efterföljs. Exempelvis är material i ytskikt kontrollerade med avseende på emissioner för att säkerställa att de inte avger farliga ämnen vilket bidrar till en hälsosam, giftfri inomhusmiljö. Kraven för att erhålla miljöcertifiering är höga och omfattar bland annat en kvalitetssäkrad byggprocess, noga utvalda materialval och energieffektivitet. Inga incidenter avseende byggprodukters påverkan på tredje man har identifierats under 2021.

Av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj var 3 910 bostäder under förvaltning vid årsskiftet, vilket motsvarar 40 procent. 2 025 bostäder var vid samma tidpunkt i pågående produktion, vilket motsvarar 21 procent¹. Det befintliga beståndet är därmed en signifikant del av K2A:s bidrag till och påverkan på bland annat FN:s 17 globala mål och Parisavtalets utsläppsmål.

Ett aktivt arbete med förvaltningsprocessen är en viktig del av K2A:s arbete för att byggnaderna ska ha en hög hållbarhetsprestanda både nu och i framtiden. Under 2021 genomfördes miljöcertifieringar av K2A:s befintliga fastigheter som förvärvats utan miljöcertifiering och var äldre än tre år². Certifieringen gjordes i enlighet med det svenska miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift. I slutet av 2021 var 42 procent av samtliga byggnader i den befintliga fastighetsportföljen certifierade och resterande 58 procent är under pågående certifiering. Vid certifiering i enlighet med både Svanen och Miljöbyggnad iDrift utvärderas och kravställs hur fastigheterna utformas och förvaltas ur ett livscykelperspektiv.

Underhållsplaner där riskmoment identifierats följs upp och arbetas in skapar förutsättningar för att byggnaderna ska kunna drifas hållbart över tid. Ett exempel är energi- och klimatrelaterade åtgärdsförslag från klimatriskinventeringarna av K2A:s byggnadsbestånd som integreras i underhållsplanen för respektive byggnad. Miljöcertifieringssystemen krävställer och stimulerar även till åtgärder som ger kunderna möjlighet till en hållbar livsstil genom exempelvis miljörum med källsorteringsmöjligheter, attraktiva cykelparkeringar som underlättar valet av cykel istället för fossila transporter och gröna gårdar med goda samvaro- och rekreativsmöjligheter.

¹) Övriga 39 procent är lägenheter i tidigt projektskede.

²) Samtliga byggnader som bolaget ägde per 1 januari 2021, utom sex byggnader som är för unga för att certifieras enligt tillgängliga miljöcertifieringssystem för befintliga byggnader.



K2A:s egen elbilspool BoBil är exklusiv för kunderna vilket innebär många hållbarhetsfördelar.

Kvalitetssäkring av befintligt bestånd

En utmaning för hela fastighetsbranschen är att hantera fastigheters hållbarhetsprestanda och för K2A innebär det ett fokus på förvaltningsbeståndets klimatpåverkan, energianvändning och utemiljöer. I den löpande förvaltningsprocessen arbetar bolaget med rutiner för att inventera och identifiera åtgärder som kan påverka byggnadens fysiska prestanda, såsom sättningar i mark utanför byggnaden eller funktionen av de tekniska systemen i byggnaden.

I K2A:s förvärvade äldre byggnader investeras i energieffektiviserande åtgärder såsom injusteringar och komplettering av fönsterglas samt fastighetsnära förnybar energiproduktion såsom solceller. Som en del av K2A:s arbete med biologisk mångfald kommer det befintliga fastighetsbeståndet ses över med avseende på grönytor och ekosystemtjänster, där en ökad mängd grönytor kan bidra till mervärden för både kunder, klimatet samt djur och insekter. En översyn av möjliga energi- och klimatåtgärder samt utomhusmiljöer i det befintliga fastighetsbeståndet kommer att genomföras under 2022.

Hållbar mobilitet - för hälsa och miljö

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

I samtliga nyproducerade bostäder har de boende tillgång till cykelparkeringar, både inomhus och utomhus, och i vissa projekt finns även vallabodar och cykelverkstäder för enklare underhåll. Som ett led i K2A:s hållbarhetsstrategi om att öka förutsättningarna för hälsosam och miljövänlig livsstil har bolaget under 2021 lanserat en egen ellådcykelpool, BoBike.

Attraktiv arbetsgivare

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

Mål

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

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

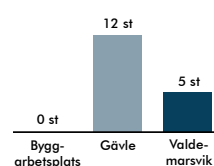
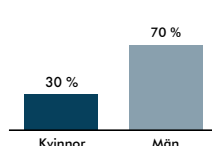
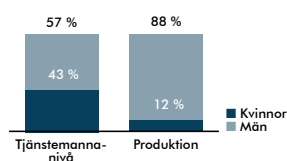
Målet är att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa.

Utfall

Andelen kvinnliga medarbetare på tjänstemannanivå ökade under året till 43 procent (36). Andelen kvinnliga medarbetare i produktionen minskade med 2 procent 2021, från 14 procent 2020 till 12 procent 2021.

Andelen kvinnor i ledningsgruppen under 2021 uppgick till 30 procent.

Antalet arbetsplatsolyckor under 2021 uppgick totalt till 17 (14). De rapporterade olyckorna var inte av allvarligt slag.



K2A som arbetsplats

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

K2A är ett entreprenöriellt bolag som präglas av högt tempo och snabba beslutsprocesser. Att rekrytera rätt personer till denna miljö är en förutsättning för en fortsatt framgångsrik utveckling av bolaget. På K2A uppmuntras medarbetare att våga tänka nytt, innovativt och vara lösningsorienterade för att bidra till att utveckla verksamheten och skapa värde för bolagets kunder. Det är avgörande att medarbetarnas kompetens motsvarar verksamhetens behov för att möta marknadens utmaningar. För samtliga medarbetare sker interna utbildningar löpande, bland

annat kopplat till arbetsmiljö, hållbarhet och interna riktlinjer. För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarsamtal där individuella önskemål och behov av vidare kompetensutveckling kartläggs.

Välmående medarbetare

K2A ska erbjuda medarbetarna en arbetsmiljö som är trygg, säker och hälsosam. Både den psykosociala och fysiska arbetsmiljön är viktiga för att medarbetarna ska trivas. Vid de årliga medarbetarsamtalen utvärderas arbetsmiljön. Resultatet utvärderas och implementeras i kommande års handlingsplan. Som en del i arbetet för att öka trivselen finns möjlighet till att delta i gemensamma aktiviteter på veckobasis samt halvårsvisa trivselaktiviteter där både styrelsemedlemmar och medarbetare har möjlighet att delta. K2A erbjuder även friskvårdsbidrag och medarbetare på moderbolaget har tillgång till privat sjukvårdsförsäkring och för K2A Trähus ges medarbetare stöd i hälso- och arbetsmiljöfrågor. I syfte att strukturera det proaktiva arbetet med bland annat välmående medarbetare har bolaget under 2021 tillsatt en intern förbättringsgrupp.



K2A Trähus industriella produktionsprocess skapar möjlighet för bra arbetsmiljö inomhus.

Det proaktiva och systematiska arbetsmiljöarbetet beskrivs i en arbetsmiljöhandbok och följs upp årligen. K2A tillverkar prefabricerade lägenhetsenheter i industriell miljö och kan därmed erbjuda en arbetsplats med färre tunga lyft och mindre risk för förslitningsskador eller andra olyckor än en traditionell byggarbetsplats. I produktionen finns tydliga säkerhetsföreskrifter och arbetsmiljöutbildningar genomförs löpande. Under 2021 noterades 17 olyckor (14). De rapporterade olyckorna var inte av allvarligt slag, det vill säga de föranledde ej långtidssjukskrivning. Målet är att inga arbetsplatsolyckor ska förekomma i verksamheten.

Målet är att minska antalet arbetsrelaterade sjukdagar per år. År 2021 blev ett annorlunda år, där covid-19 pandemin fortfarande påverkade hur människor arbetade och levde. För medarbetare i produktion uppgick sjukfrånvaron till 12 procent (12). Sjukfrånvaron uppgick till 2 procent för tjänstemän (3).

Mångfald och jämlikhet

K2A ska vara en inkluderande arbetsplats där medarbetarnas olikheter värdesätts och respekteras. Inom K2A råder nolltolerans mot diskriminering eller kränkande särbehandling, vilket även framgår av bolagets jämställdhetspolicy och uppförandekod. K2A har en process på plats för att hantera incidenter eller brott mot interna riktlinjer. Inga incidenter avseende korruption rapporterades under 2021 (0). Under 2021 initierades en intern arbetsgrupp för mångfald och jämlikhet som syftar till att driva och utveckla arbetet vidare.

På samma sätt som K2A arbetar med mångfald och jämställdhet ställs även krav på att leverantörer och underentreprenörer tar ansvar för detta i sina organisationer. Vid tecknande av avtal åtar sig samtliga leverantörer att följa K2A:s uppförandekod. Hittills har det inte rapporterats några incidenter kopplat till negativ social påverkan i leverantörskedjan.

Koncernen har tagit fram en jämställdhetsplan till stöd för arbetet med att främja lika villkor på arbetsplatsen. Andelen kvinnor inom moderbolaget uppgick 2021 till 43 procent (36). I de två produktionsanläggningarna i Valdemarsvik och Gävle var andelen kvinnliga medarbetare 12 procent (14). I produktionen är målet att andelen kvinnliga medarbetare ska uppgå till lägst 17 procent år 2023. Produktionsmiljön är modern, vilket leder till mindre fysiskt krävande arbetsmoment än vad som oftast är fallet när bostäder byggs på byggarbetsplats.

Organisation och medarbetare

K2A har haft en hög rekryteringstakt de senaste åren och vuxit från ett 40-tal medarbetare 2015 till 131 medarbetare. Av dessa är 40 tjänstemän och 91 medarbetare i produktionen. Under 2021 har K2A fortsatt att förstärka organisationen, främst inom förvaltning och ekonomi. K2A:s verksamhet organiseras i områdena Affärsutveckling, Pågående projekt, Produktion och Förvaltning samt de koncerngemensamma funktionerna Hållbarhet, Ekonomi/Finans och Kommunikation/IR vid huvudkontoret i Stockholm. Produktionen av lägenhetsenheter sker vid två produktionsanläggningar i Gävle respektive Valdemarsvik.

Ansvarsfulla och lönsamma affärer

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

Mål

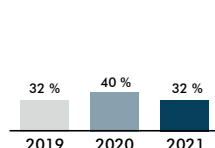
Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.

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

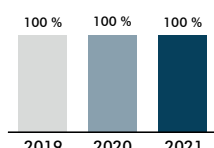
Samtliga medarbetare ska utbildas i K2A:s uppförandekod.

Utfall

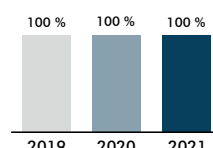
Driftsöverskottet ökade med 32 procent från 2020 till 2021.



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



Samtliga medarbetare har utbildats i K2A:s uppförandekod.



Ekonomiskt värdeskapande

Genom en effektiv organisation, kostnads- och resurseffektivitet samt ett aktivt arbete med riskhantering som inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter lägger K2A grunden för ökad lönsamhet och ett stabilt ekonomiskt värdeskapande. Detta värde kommer våra aktieägare till del, men det gynnar även andra intressenter såsom kunder, medarbetare, samarbetspartners, kommuner, leverantörer och kreditgivare. Tydliga finansiella mål ligger till grund för arbetet, se sid 18.

Affärsmodellen möjliggör hög och uthållig tillväxt samtidigt som ett växande fastighetsbestånd med fokus på tillväxtregioner med stark efterfrågan innebär en diversifiering som sänker de operationella riskerna. Som förvaltande bolag av attraktiva hyresbostäder på marknader med bostadsbrist är bedömningen att K2A har en begränsad uthyrningsrisk. Bolagets systematiska hållbarhetsarbete sänker även underhållskostnaderna för fastigheterna och ökar livslängden i beståndet. En del av hållbarhetsarbetet innefattar att identifiera finansiella risker kopplade till framtida klimatscenarier. Genom att kartlägga dem för respektive byggnad och genomföra erforderliga åtgärder minimerar K2A risknivån i portföljen och tar därmed ytterligare ett ansvarsfullt steg i att säkra affärsmodellen.

Medlemskap

Ett urval av K2A:s samarbeten och medlemskap:

- FN Global Compact
- Sweden Green Building Council
- Fastighetsägarna
- Hållbart Stockholm 2030 (HS30)
- Nasdaq Green Bond Network
- Studentbostadsföretagen
- Trästad Sverige
- TMF Trä- och möbelföretagen
- Fastigo - fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation
- BeBo - Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus
- Klimatpakten, Stockholm Stad
- EPRA
- Science Based Target initiative

Världens första gröna aktie och Nasdaq Green Equity Designation

Tillsammans med forskningsinstitutet CICERO Shades of Green tog K2A fram världens första ramverk för gröna aktier ("Green Equity Framework") vilket medförde att K2A även var det första bolaget i världen att få bolagets aktier klassade som gröna. Utöver en presentation av K2A:s affärsprofil, ger ramverket också investerare information om och hur K2A:s hållbarhetsarbete ligger i linje med EU:s taxonomi. Metodiken bygger på en gedigen kvantitativ och kvalitativ analys av bolagets hela verksamhet där både intäktströmmar och investeringar klassificeras med en nyans av grönt (alternativt gult) beroende på hur väl de är i linje med en koldioxidneutral framtid.

Vid den senaste bedömningen av ramverket klassade CICERO 75 procent av K2A:s intäktströmmar och 73 procent av bolagets investeringar som gröna i olika nyanser från ljus- till mörkgrönt. Totalt uppnådde K2A klassningen mediumgrön.

I juni 2021 fick K2A:s aktier även en grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation. Bolaget är ett av de första företagen på Nasdaq som kvalificerar sig för att ingå i Nasdaq Green Equity Designations, vilket utgör ytterligare ett kvitto på att bolagets arbete med att minimera påverkan på miljön och klimatet är framgångsrikt och i framkant. Det utgör även ett beslutsunderlag för investerare som letar efter hållbara investeringar.

Nolltolerans mot korruption

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

Samarbeten för utveckling och framtidssäkring

Utvecklingen inom fastighetsbranschen går snabbt vilket ställer höga krav på anpassningsförmåga och flexibilitet. K2A driver och deltar i ett flertal utvecklingsprojekt kopplat till bland annat klimatneutralt byggande, social hållbarhet, digitala delningslösningar och förnybara materialval. Bolaget utvärderar löpande de egna processerna och deltar i branschöverskridande samarbeten, såsom exempelvis HS30 och Fastighetsägarnas fokusgrupper. Se även sid 39 för K2A:s samarbeten och medlemskap.

Samtidigt som K2A själva utvecklas är bolaget mån om att bidra till att branschen rör sig i en positiv riktning och delar gärna med sig av kunskap samt goda exempel för att branschen och näringslivet tillsammans ska bli bättre. Som ett led i detta är K2A aktivt i att utbilda investerare, branschkollegor samt delta i nätverk för kunskapsutbyte och erfarenhetsåterföring.

Visselblåsarsystem

K2A har en policy och rutin för visserblåsning som kan användas vid misstanke om brott mot uppförandekoden, såsom anmälningar om överträdelser mot oegentligheter, anmälningar

om brott mot miljölagstiftning eller avgift för brott. Systemet hanteras av en extern part som säkerställer visserblåsarens anonymitet. Anmälningarna ska hanteras och utredas skyndsamt och effektivt. Information om uppförandekoden och visserblåsarsystemet ingår som en del i introduktionsprogrammet för alla nyanställda.

Hållbarhet i leverantörskedjan

K2A:s leverantörer har en viktig roll i värdekedjan och som beställare av varor och tjänster har K2A både ett ansvar och möjlighet att ställa krav med koppling till hållbarhet. Exempelvis krävs leverantörer på att följa bolagets uppförandekod och uppföljning av leverantörsavtal vilket görs vid upphandling av nya leverantörer samt vid förnyelse av avtal. K2A eftersträvar nära och långsiktiga samarbeten med affärspartners för att tillsammans främja hållbarhet genom hela värdekedjan. Under 2022 kommer K2A utveckla policyn som fokuserar på hållbarhet i leverantörskedjorna, i syfte att tydliggöra krav på uppförandekod, arbetsvillkor och miljöarbete för leverantörer.

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

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

FN Global Compacts principer

Sida

Mänskliga rättigheter

26, 40

1. Företaget stödjer och respekterar internationella mänskliga rättigheter.
2. Företaget försäkrar att det inte är delaktigt i brott mot mänskliga rättigheter.

Arbetsrätt

26, 38, 40, 165

3. Företaget upprätthåller föreningsfrihet och erkänner rätten till kollektiva förhandlingar.
4. Avskaffa alla former av tvångsarbete.
5. Avskaffa barnarbete.
6. Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning.

Miljö

24–28, 30–36

7. Företaget stödjer försiktighetsprincipen avseende miljörisker.
8. Företaget tar initiativ för att stärka ett större miljömedvetande.
9. Företaget uppmuntrar utveckling och spridning av miljövänlig teknik.

Bekämpning av korruption

26, 40

10. Företag ska arbeta mot korruption i alla dess former, inklusive utpressning och mutor.

K2A:s bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

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

K2A:s verksamhetsår 2021 har kopplingar till samtliga 17 hållbarhetsmål. Av de underliggande 169 delmålen är 68 relevanta för bolagets verksamhet. Det är ett stort antal delmål, vilket stärker bilden av att K2A arbetar brett med hållbarhet och bedriver aktiviteter som påverkar ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsbedömningen omfattar alla delar av K2A:s verksamhet såsom produktion av volymelement, förvärv av fastigheter, uthyrning, förvaltning, företagsutveckling

och samarbeten med bolagets intressenter. Resultatet redovisas som en hållbarhetssol, vilken visar att K2A är starkast inom målområden som handlar om jämlikhet, klimat och partnerskap. Även inom målområdena ”3 – God hälsa och välbefinnande”, ”9 – Hållbar industri, innovationer och infrastruktur”, ”11 – Hållbara städer och samhällen”, ”12 – Hållbar konsumtion och produktion” samt ”15 – Biologisk mångfald” är K2A långt framme.

Hållbarhetsbedömning – Hållbarhetssol



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

Bedömningen är gjord efter en sexgradig skala:

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



En egen bostad är grundläggande för att minska fattigdomen i Sverige. Under 2021 har K2A byggt nya bostäder med Boverkets investeringsstöd för hyresbostäder och därmed kunnat erbjuda lägenheter med lägre hyror än vad som annars varit möjligt. K2A erbjuder även stödboende till personer som står utanför bostadsmarknaden. Företaget har under 2021 arbetat fram ett koncept för ensamstående mamor. K2A har flera olika mobilitetslösningar som minskar behovet av att äga en egen bil, exempelvis bilpool till självkostnadspris och cykelpool. Kollektivtrafiknära och/eller campusnära lägen är ett av bolagets viktigaste urvalskriterier när K2A bygger och förvärvar nya bostäder.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2



Världens livsmedelsproduktion måste öka. Därför är det positivt att K2A oftast bygger på mark som inte är jordbruksmark. K2A har bland annat byggt bostäder där det tidigare varit parkeringsplats, grusfotbollsplan, industriområden, militär hinderbana och ett före detta flygfält.

I samband med nyproduktion och utformning av innergårdar tar K2A alltid hänsyn till platsens ekologiska värden och arbetar med att bevara och förstärka lokal fauna samt att förbättra förutsättningarna för bland annat pollinatörer.

Ett av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 0



En giffri boendemiljö är en av de viktigaste anledningarna till att K2A valt Svanen som miljömärkning för sina egenproducerade bostäder. Samtliga fastigheter i K2A:s bestånd är även miljöcertifierade vilket ställer krav på inomhusfaktorer såsom radon, dagsljus och ventilation.

Med en hög ambitionsnivå för utemiljön skapar bolaget attraktiva och trygga bostadsgårdar där människor trivs och kan umgås. Elgrill, genomtänkt växtlighet, utemöbler och lättillgänglig cykelparkering är något som alltid finns vid K2A:s bostäder. En aktiv förvaltning med egna bovärdar bidrar till trygghet och välbefinnande. Under 2021 initierades arbetet med ett nytt koncept för social hållbarhet samt ett pilotprojekt avseende matleverans i kylboxar.

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



Målet med K2A:s studentbostäder är att de ska vara tillräckligt bra att studenterna kan ägna sig åt studier och inte bostadsproblem. K2A:s studentbostäder ligger nära lärosätena och är utrustade med allt som behövs för en ung student. Eftersom bolaget finns på många platser i landet kan studenterna byta bostad internt inom K2A:s bestånd till en annan ort, för en utbytestermi eller liknande. Aktiviteter såsom läxhjälp, matteskola och studentkaféer har dock legat nere under 2021 på grund av pandemin.

K2A:s fabriker och byggarbetsplatser erbjuder lärlings- och praktikplatser för gymnasieelever i byggprogrammet och på huvudkontoret har bolaget praktikanter från olika förvaltningsutbildningar.

Six av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1



Bolagets ledningsgrupp består av 30 procent kvinnor (branschsnittet är 40 procent) och i styrelsen finns 14 procent kvinnor (branschsnittet är 36 procent). I K2A:s produktion är tolv procent kvinnor (branschsnittet är en procent). Under 2021 startade en mångfalds- och jämlikhetsgrupp, som även ska arbeta med jämställdhetsfrågor. K2A arbetar kontinuerligt med trygghet i bostäderna genom en aktiv förvaltning, genomtänkta utemiljöer, upplysta entréer, tvättmaskin i bostaden i stället för tvättstuga, samt åtgärder för ökad gemenskap. Genom att hälsa på sin granne ökar sannolikheten att vuxna eller barn som far illa blir upptäckta.

Förbättringspotential finns avseende jämställdhet i ledande befattningar och i produktion, vilket under 2022 kommer vara ett prioriterat område för mångfalds- och jämlikhetsgruppen.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1



K2A arbetar med åtgärder i projekten som fördröjer och hanterar dagvatten samt 50- eller 100-årsregn. Exempel på detta är gröna tak, växtbäddar, genomsläppliga material på innergårdarna och dagvattenmagasin. Ofta är K2A:s dagvattenlösningar mer omfattande än vad kommunen kräver och mindre orenat dagvatten riskerar att hamna i vattendragen. I produktion finns ingen vattenkrävande verksamhet och inget orenat avloppsvatten. Snålspolande toaletter, kranar och duschar är standard i K2A:s bostäder. Förbättringspotential finns i att minska vattenanvändningen hos de boende, framför allt hos studenterna. Individuell vattenmätning finns i vissa lägenheter. K2A har rutiner för större miljöolyckor och har under 2021 klimatriskinventerat samtliga fastigheter.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1



K2A tecknar endast avtal enligt Bra Miljöval för samtlig fastighetsel. Solcellsanläggningar byggs i all nyproduktion och batterier som lagrar sol jämnar ut systemen. K2A har bergvärme i ett flertal nyproduktioner vilket möjliggör en energieffektiv och hållbar uppvärmning. Elbils- och ellådcykel-pool minskar användningen av fossila bränslen. K2A:s nya tjänstebilar ska i första hand vara elbilar och företaget har en poolbil för att minska bilbehovet hos de anställda. Förbättringspotential finns avseende anställdas resor och definierade energieffektiviseringsmål i produktion. Trots att investeringsstödet tas bort år 2022 kommer K2A fortsättningsvis bygga i enlighet med motsvarande energikrav i nyproduktion (vilket motsvarar 56 procent av BBR-kravet).

Samtliga tre delmål har bedömts. Solstrålens längd: 1,5



K2A:s industrialiserade byggprocess är innovativ och utgår från en arkitektur som kommer inifrån bostaden, inte utifrån skalet. Som en del i bolagets arbete med cirkulär ekonomi monteras byggnadsdelar med hänsyn till att kunna demonteras och bolaget arbetar för att kunna återbruka byggmaterial. I produktionen tillämpas stödanställningar som bidrar till att långtidsarbetslösa ska få möjlighet att etablera sig på arbetsmarknaden. Den industriella produktionsmetoden skapar möjlighet för personer som står utanför arbetsmarknaden, exempelvis personer med funktionsvariationer att arbeta i produktionen. Alla leverantörer måste skriva under K2A:s uppförandekod. 2021 gick K2A med i FN Global Compact och följer principerna som omfattar goda arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, miljö och antikorrupcion.

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



K2A verkar för inkluderande och hållbar industrialisering i en traditionell bransch som präglas av manuellt arbete på byggarbetsplatser. I den industrialiserade produktionen av volymelement har K2A utvecklat en produktionsmetod som traditionellt inte varit industrialiserad till att bli det. Efterfrågan på lokalproducerade och hållbara volymelement i trä har ökat och K2A har anlitat externa volym-elementtillverkare vilket gör att K2A:s ambitiösa hållbarhetskrav implementeras även hos fler leverantörer. K2A strävar mot mer cirkulära processer med mål om att det som monteras ska kunna demonteras. Svanenmärkningen garanterar bland annat att byggmaterialen inte innehåller miljö- eller hälsoskadliga kemikalier. K2A har som mål att öka samarbetet med forskare vid högskolor och universitet kring klimatneutralt byggande.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2



K2A eftersträvar att skapa inkluderande bostadskvarter och har utvecklat ett koncept som kallas 24-timmarskvarteret. Principen är att blanda olika typer av upplåtelseformer och på så vis öka aktiviteten över dygnet och därmed skapa förutsättningar för ökad trygghet. Ett exempel är Barkarbystaden där studentbostäder, förskola och LSS-boende finns i samma kvarter. K2A har även stort fokus på att skapa sociala mötesplatser i och runt bostadshusen där innergårdar och bostäder alltid är tillgänglighetsanpassade. I produktion är det accepterat att vissa religioner kräver avbrott för bön. Under 2021 genomfördes även löpande NKI-undersökningar (Nöjd-Kund-Index) och hyresgästenkäter.

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



Genom att bygga välplanerade och yteffektiva bostäder i en rationell byggprocess kan K2A hålla nere hyror och erbjuda prisvärda nyproducerade bostäder för många grupper. Lägenheterna har hög standard med bland annat helkaklade badrum, välplanerade kök samt tvätt- och diskmaskin. Tillgång till kollektivtrafik är viktigt. Därutöver erbjuder K2A elbils- och ellådcykel-pool och under 2021 initierades en ellådcykel-pool. På grund av pandemins effekter på leveranserna har ellådcykel-poolen samt utegym inte lanserats under 2021. Gröna och attraktiva innergårdar med möjligheter till gemenskap bidrar till ekologisk och social hållbarhet. Ett pilotprojekt med kylboxar i entréer genomfördes under 2021.

Samtliga sju delmål har bedömts. Solstrålens längd: 2



K2A hållbarhetsrapporterar bland annat enligt GRI (Global Reporting Initiative) och Task Force on Climate-related Financial Disclosures. K2A är ett av de första bolagen i världen som blivit grönmärkta enligt Nasdaq Green Equity Designation, ett bevis på att över 50 procent av K2A:s omsättning härrör från aktiviteter som är gröna.

K2A:s produktionsmetod leder till kortare och färre transporter samt mindre spill och avfall. K2A certifierar alla egenproducerade byggnader enligt Svanen vilket innebär att miljö- och hälsoskadliga material och kemikalier undviks i produktionen. Under 2021 har de delar av K2A:s bestånd som inte varit miljöcertifierade på annat vis genomgått en miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad iDrift.

Under 2021 fortsatte K2A arbetet med att uppmuntra kunderna att leva hållbart genom att tipsa om återbruk, hållbar konsumtion och vatten- och energibesparingar.

Sju av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2



K2A vill minska sin klimatpåverkan i alla led med ambitionen att bli klimatneutralt genom hela värdekedjan under år 2027. Åtgärder ska i första hand ske genom det som bolaget har rådighet över inom värdekedjan.

Under 2021 har K2A genomfört klimatriskinventeringar av samtliga byggnader och har därutöver genomfört ett klimatkortslut och klimatdeklarerat en representativ byggnad som pilotprojekt. K2A:s klimatdeklaration är mer omfattande än Boverkets krav och omfattar hela byggnaden och inte bara stommen, samt byggnadens hela livscykel.

Förbättringspotential finns gällande transporter i produktion samt de anställdas resor till jobbet, exempelvis genom gröna resplaner och samåkningsprojekt.

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



Produktionen bedöms ha ringa påverkan på havsmiljön i och med Svanens krav på kemikalieinnehåll i produkterna. En ambitiös dagvattenhantering minskar risken för att orenat dagvatten ska hamna i våra vattendrag.

Genom ett lägre parkeringstal samt tillhandahållande av delningstjänster bedöms biltrafikens påverkan på närområdet och i förlängningen även föroreningar i vatten minska.

Påverkan på delmålet sker indirekt och med fördröjd effekt, eftersom utsläppen från exempelvis förbränning ombildas i luften och påverkar havet genom nedfall.

Ett av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 0



K2A använder endast inhemskt PEFC- eller FSC-märkt trä. Den industriella produktionsmetoden med volymelement leder till att mer av naturen kan bevaras nära husen då de färdiga lägenhetsvolymerna lyfts på plats med lyftkran. Exempelvis kan stora träd och bergknallar vara kvar och möjligheterna att bevara djurs och växters rörlighet blir också större.

Under 2021 har K2A genomfört saneringar i några nystartade projekt, vilket innebär att förstörd mark återställs samt att ekosystem och den biologiska mångfalden gynnas. Vid nybyggnation och utformning av utemiljön beaktar K2A platsens lokala förutsättningar och eventuella rödlistade arter. Exempel på åtgärder är fruktträd, dagvattendammar, blommande växter, gröna tak och insekts hotell.

Fem av nio delmål har bedömts. Solstrålens längd: 2



K2A verkar för ett tryggt boende och vill minska risken för våld. Företagets strategi är blandade boenden, integrerade gruppboendestäder, integrerade lägenheter för nyanlända, trygga utemiljöer, egna bovärdar, engagerad kundtjänst, fönster som blickar ut över gator och gårdar, belysta parkeringsplatser, upplysta entréer och inga gemensamma tvättstugor.

Alla leverantörer ska skriva på K2A:s uppförandekod. Från 2021 följer K2A Folksamns lista över solpaneler som anger ursprungsland för att kunna kravställa att solpaneler inte producerats genom brott mot mänskliga rättigheter. Det finns en förbättringspotential vad gäller uppföljning.

Fyra av 19 delmål har bedömts. Solstrålens längd: 1,5



K2A vill vara en inspiratör och kunskapsbärare inom hållbart byggande, hållbart boende och hållbara investeringar. K2A har under 2021 fortsatt driva frågor om gröna lån och gröna aktier, tolkning av EU-taxonomin för fastighetsbranschen och utbildat banker inom hållbarhet. K2A är också en aktiv part i flera nätverk, bland annat BeBo, ett nätverk för energieffektiva flerbostadshus och i Studentbostadsföretagen. Under 2021 gick K2A ihop med sex andra branschaktörer och startade HS30, Hållbart Stockholm 2030.

K2A är från 2021 medlem i FN Global Compact, vilket innebär ett aktivt arbete för principer som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption.

K2A överträffar många konkurrenter med sin hållbarhetsredovisning vilken innehåller GRI-data, klimatutsläpp enligt GHG-protokollets scope 1-3 samt klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter enligt TCFD. Under 2021 har K2A redovisat sina hållbarhetsvärden kvartalsvis och inte årsvis som många företag gör. K2A redovisar klimat- och energiprestanda samt antal miljöcertifierade byggnader i beståndet.

Fyra av 19 delmål har bedömts. Solstrålens längd: 3

EU-taxonomin

K2A har sedan verksamheten startade haft miljörelaterade hållbarhetsfrågor högt på agendan. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till en koldioxidneutral och ekologiskt hållbar framtid i enlighet med Parisavtalet. Detta återspeglas även i den nya EU-taxonomin som tagits fram i syfte att allokera kapital till aktiviteter som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla medeltemperaturökningen på jorden under 1,5 grader.

K2A har sedan 2020 följt arbetet med utvecklingen av EU-taxonomin och bidragit till arbetet i fastighetsbranschen genom att tolka och definiera tekniska granskningskriterier, Orsakar inte betydande skada -kriterier (DNSH¹) samt Annex A-E. Sedan 2020 deltar K2A i Fastighetsägarnas arbetsgrupp för EU-taxonomin som arbetar med att tydliggöra EU-taxonomikriterierna för fastighetsbranschen. K2A var då ett av bolagen som bidrog till samt undertecknade Fastighetsägarnas svar på EU:s remissförslag, den så kallade Delegated Act. Arbetsgruppen har under hösten 2021 tagit fram rekommendationer om gränsvärden för byggnader som ska klassas som gröna enligt EU-taxonomin (de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i landet).

Krav på redovisning enligt EU:s taxonomiförordning

Bolag som omfattas av årsredovisningslagens krav, Hållbarhetsrapport, ska från och med 1 januari 2022 redovisa hur stor andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin, så kallat Eligibility. För K2A är redovisningen inte obligatorisk men i syfte att vara transparenta och tydliggöra bolagets prestanda med avseende på ekologisk hållbarhet kommer K2A redovisa motsvarande nyckeltal för år 2021.

Definitioner

Följande omfattas av EU-taxonomin definition av omsättning, investeringar och fastighetskostnader².

Omsättning

Omfattas: Intäkter från ekonomiska aktiviteter i bolaget som omfattas av EU-taxonomin. För K2A innebär det samtliga intäkter från fastigheterna som bolaget äger.

Omfattas ej: Intäkter från fastigheter som K2A inte äger eller övriga koncernintäkter som ej är relaterade till de fastigheter som bolaget äger.

Investeringar (CapEx)

Omfattas: Samtliga investeringar kopplat till bolagets fastigheter.

Omfattas ej: Investeringar i koncernen utöver de som relaterar till fastigheterna, exempelvis inventarier och programvaror.

Om EU-taxonomin

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

EU-taxonomin omfattar sex målområden:

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

I dagsläget har kriterier och gränsvärden tagits fram för EU-taxonomin två första målområden. Under 2021 lanserades ett utkast för resterande fyra målområden och konsultation pågår. För att klassificeras som ekologiskt hållbar ska en verksamhet bidra till minst ett av målen. Verksamheten får heller inte väsentligt skada något av de andra målen och ska uppfylla krav på minimiskydd.

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

1) Från engelska: Do No Significant Harm

2) https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/sustainable-finance-taxonomy-article-8-report-eligible-activities-assets-faq-part-2_en.pdf

Fastighetskostnader (OpEx)

Omfattas: Enligt EU-taxonomin regler ska endast fastighetskostnader kopplat till följande aktiviteter ingå:

- Forskning och utveckling.
- Byggnadsrenovering.
- Kortsiktiga leasingavtal.
- Underhåll och reparation.
- Samtliga (övriga) utgifter kopplade till löpande underhåll av den materiella anläggningstillgången som krävs för att säkerställa tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion, genomfört av bolaget eller av anlitad tredjepart.

Omfattas ej: Utgifter för fjärrvärme, fastighetsel, biogas eller bioolja (för uppvärmning eller löpande drift), vatten/VA, snöröjning, sophämtning, bredband, administration, försäkringar, tomträttsavgäld, avskrivningar och fastighetsskatt. Fastighetskostnader för delar av fastigheten som används internt ingår ej.

Gränsvärde (topp 15 procent) för byggnader inom K2A:s bestånd som uppförts före 2020-12-31

Uppförandeform	Tröskelvärde kWh/kvm A _{temp} (PE ¹)
Flerbostadshus	75
Lokaler	
– Skolor	98
– Vårdboende, dagtid	92
– Vårdboende, dygnet runt	96

Redovisning enligt artikel 8 i EU-taxonomiförordningen

K2A:s verksamhet omfattas av kraven enligt EU-taxonomin delegerade akt, del 7. Bygg- och fastighetsverksamhet. Följande ekonomiska aktiviteter bedöms vara relevanta för K2A:

- 7.1 Uppförande av nya byggnader.
- 7.2 Renovering av befintliga byggnader.
- 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning.
- 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader).
- 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda.

7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi.

7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Under 2021 utgjorde aktivitet 7.1 och 7.7 de största delarna av bolagets ekonomiska aktiviteter medan en mindre del omfattades av aktivitet 7.2.

Mål 1 – Begränsning av klimatförändringar

Då tolkningen av flertalet tekniska granskingskriterier och "Orsakar inte betydande skada"-kriterier kvarstår för branschen och myndigheter att utreda är det i dagsläget inte möjligt att göra en komplett redovisning enligt EU-taxonomin. För att få en rättvisande bild av hur stor del av verksamheten som är förenlig med EU-taxonomin inväntar K2A att tekniska granskingskriterier, "Orsakar inte betydande skada"-kriterier samt Tillägg A-E för ekonomisk aktivitet 7.1–7.7 är definierade och/eller avgränsade, alternativt att branschrekommendationer finns framtagna för motsvarande, innan en fullständig redovisning sker. I enlighet med EU-taxonomiförordningen artikel 8 kommer dock bolaget redovisa hur stor andel gröna aktiviteter bolaget har från och med 1 januari 2022. Redan under 2021 bedöms dock att samtliga byggnader under mål 1 uppfyller "Orsakar inte betydande skada"-kriteriet för mål 2, som avser genomförda klimatriskinventeringar där fysiska och icke-fysiska lösningar som reducerar de viktigaste fysiska klimatriskerna ska ha identifierats.

Mål 2 – Anpassning till klimatförändringar

Kriterier för mål 2 återstår för branschen och myndigheter att tolka men utgår från principen att en klimatriskanalys ska ha genomförts samt fysiska och icke-fysiska lösningar som reducerar de viktigaste fysiska klimatriskerna ska ha implementerats. Ett antal "Orsakar inte betydande skada"-kriterier för mål 1 utgår dock från att en klimatriskanalys har genomförts för den aktuella byggnaden.

Under 2021 har K2A genomfört klimatriskanalyser för samtliga byggnader i fastighetsportföljen. Klimatriskinventeringar fortsätter även att genomföras för nyproducerade och förvärvade fastigheter under 2022. Genomförande av klimatanpassningsåtgärder påbörjas under 2022 för fastigheter som enligt klimatriskanalyserna bedömts omfattas av en medel- eller hög risk för påverkan av de bedömda klimatriskerna.

Redovisning av omfattning enligt EU-taxonomiförordningen

	Totalt, Mkr	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin, %	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som inte omfattas av EU-taxonomin, %
Investeringar ²	2 087,3	97	3
Fastighetskostnader ³	-88,8	33	67
Omsättning ⁴	272,7	98	2

1) PE=Primärenergital.

2) Investeringar som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 2 018,8 Mkr. För information om investeringar, se koncernens rapport över kassaflöden, sid 131.

3) Fastighetskostnader som omfattas av EU-taxonomin uppgår till -29,7 Mkr. För information om totala fastighetskostnader, se not 7 Fastighetskostnader, sid 143.

4) Omsättning som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 266,5 Mkr. För information om total omsättning, se not 4 Hyresintäkter, sid 141.

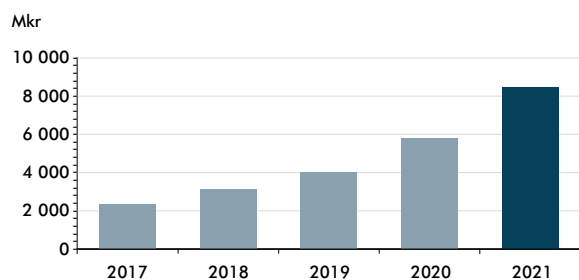
Fastighets- och projektportfölj

Bostäder och samhällsfastigheter på utvalda orter

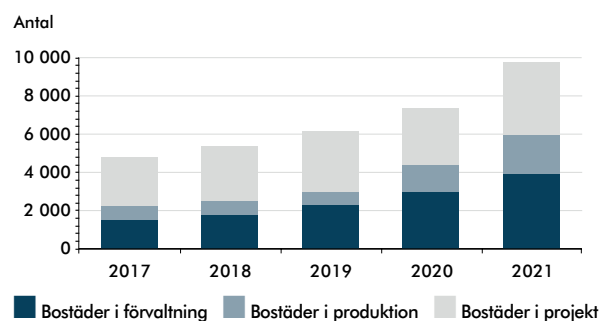
K2A:s verksamhet med förvaltningsfastigheter och projekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Förvaltningsobjekten med totalt 3 910 bostäder omfattade vid årets slut en uthyrbar yta om 150 551 kvm, varav 129 506 kvm utgjorde bostäder. Härutöver förfogar K2A över en byggrättsportfölj som möjliggör utveckling av 5 791 bostäder (varav 2 025 bostäder är under produktion), motsvarande 233 639 kvm uthyrbar yta, samt samhällsfastigheter med en uthyrbar yta om 28 435 kvm.

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

Fastighetsvärde



Antal bostäder



Långsiktigt ägande förutsätter hög kvalitet och hållbarhet

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

Tillväxt genom fastighetsutveckling

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

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

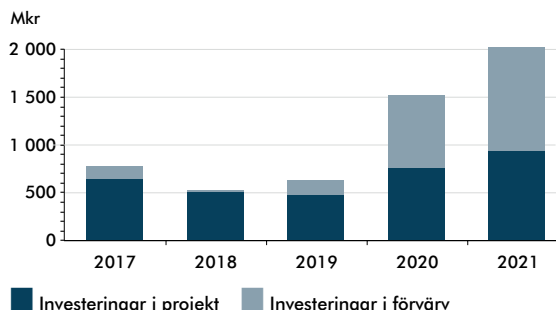
Kompletterande förvärv

K2A:s expansion genom fastighetsutveckling kompletteras med förvärv av fastigheter. Förvärven består både av färdigutvecklade förvaltningsobjekt samt projekt som är under uppförande där säljaren ansvarar för utveckling och färdigställande. Motiv till att förvärva förvaltningsobjekt är att komplettera fastighetsportföljen för att snabbare uppnå en effektiv förvaltningsvolym på den aktuella orten. Under året har K2A förvärvat fastigheter med färdigställda bostäder, samhällsfastigheter eller projekt-fastigheter med bostadsbyggrätter motsvarande ett fastighetsvärde om 1 079,0 Mkr.

Investeringar

K2A har under 2021 påbörjat totalt nio projekt med sammanlagt 1 121 bostäder. Detta, i kombination med en stark tillväxt genom förvärv under året, har inneburit en hög investeringstakt. K2A:s investeringar under året uppgick till 2 018,8 Mkr i fastigheter, varav 1 079,0 Mkr avser förvärv och 939,8 Mkr avser projektutveckling.

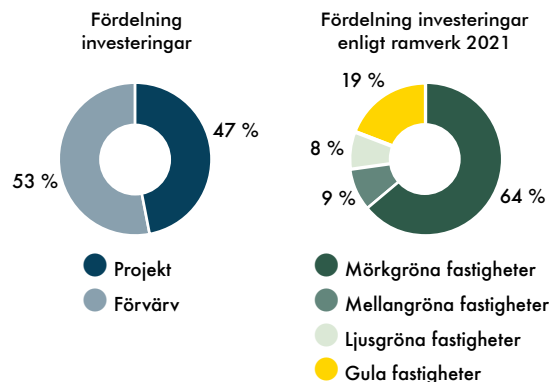
Investeringar i egen projektutveckling samt förvärv



Investeringarnas klimatpåverkan

I diagrammen nedan redovisas K2A:s investeringar utifrån klimatpåverkan. Klassificeringen, som baseras på K2A:s gröna ramverk och som harmoniserar med Ciceros ramverk, syftar till att ge investerare en transparent redovisning av intäktsströmmar och investeringar och hur väl verksamheten är i linje med en koldioxidneutral framtid.

Investeringar 2021



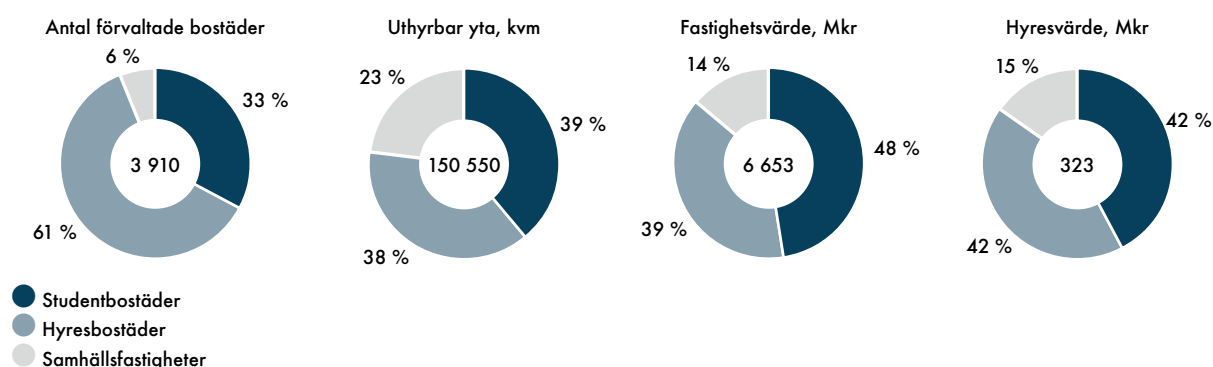
Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt i sammandrag 31 december 2021

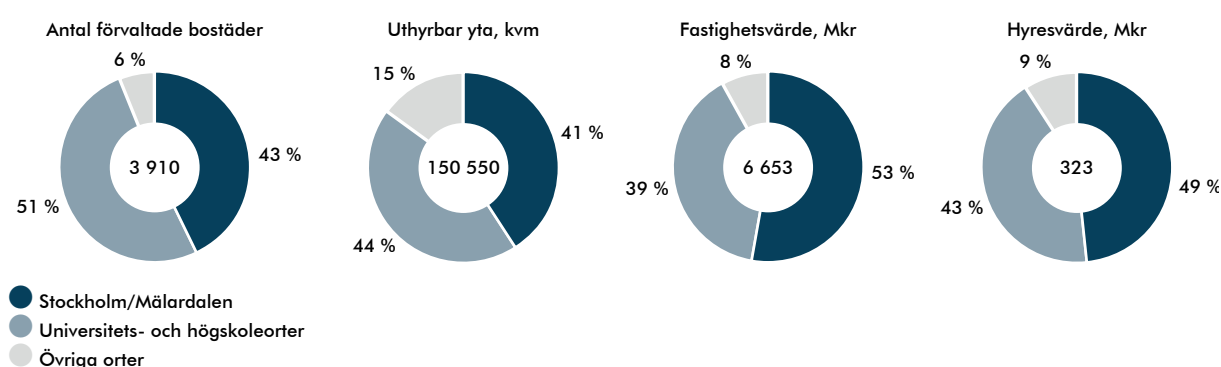
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hysesbostäder	1 292	56 576	2 707	3 170	53 473	137	2 315	29	490	106	1 792
Studentbostäder	2 396	53 836	2 698	2 575	45 548	136	2 414	34	603	99	1 743
Samhällsfastigheter	222	19 094	15 639	907	26 116	50	1 435	9	255	41	1 179
Summa/genomsnitt	3 910	129 506	21 044	6 653	44 186	323	2 149	72	478	246	1 632

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 694	59 069	2 415	3 527	57 358	157	2 556	33	535	122	1 978
Universitets- och högskoleorter	1 991	55 929	10 479	2 618	39 420	138	2 078	33	498	102	1 534
Övriga orter	225	14 508	8 150	508	22 412	28	1 254	6	264	22	983
Summa/genomsnitt	3 910	129 506	21 044	6 653	44 186	323	2 149	72	478	246	1 632

Förvaltningsobjekt per kategori



Förvaltningsobjekt per geografi



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

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostäder, st	Hyresvärde, Mkr
Kiruna 1:304-305, 307-309	Kiruna	Sa	2000	8 038	-	12,6
Olsbacka 50:6	Gävle	St	1998/2017	4 754	200	10,5
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	2015	2 024	95	5,2
LSS Uppsala	Uppsala	Sa	2014	840	10	2,8
LSS Partille	Partille	Sa	2015	572	6	1,7
LSS Hässleholm	Hässleholm	Sa	1992 till 2003	5 397	44	3,0
Vega Park, etapp 1	Haninge	H	2016	5 753	123	14,4
Roten 1	Umeå	St	2016	6 141	277	16,0
Oreganon 1	Örebro	St	2017/2018	6 635	306	18,4
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	2017	1 646	72	4,8
Kopiepennan 1	Stockholm	St, Sa	2017	1 610	60	5,1
Bottenhavet 21	Örebro	St	1968/2020	7 239	352	16,7
Glidplanet 5	Örebro	H	2018	3 912	88	8,6
Vega Park, etapp 2	Haninge	H	2018	7 923	185	21,6
Gånsta 2:106	Enköping	H	2019	4 560	80	9,8
Havsmannen 1	Västerås	H, Sa	2019	5 076	114	13,8
Parasollet 1	Lund	St	2019	2 564	120	6,9
Helgonagården 5:12	Lund	St	2010/2017/2020	1 136	40	2,7
LSS Gävle	Gävle	Sa	2014	448	6	1,4
LSS Eslöv	Eslöv	Sa	1915 till 2010	1 480	13	0,2
Vega Park, etapp 3	Haninge	H	2020	5 883	154	16,9
Galgvreten 3:7, 3:8	Enköping	H	2016/2019	4 066	140	9,9
Vårdfastigheter Skåne	Malmö, Sjöbo, Burlöv	Sa	1980/1987/1999	3 955	71	0,3
Grönborg 6	Sundsvall	St	1998/2009	2 719	80	4,3
Slottsstaden 4	Växjö	St	2005	3 794	113	6,5
Kungsbäck 2:26	Gävle	St, Sa	2020	4 499	139	10,1
Ekologen 1	Växjö	H	2018	5 332	75	8,9
Bredsand 1:353	Enköping	H	2020	2 324	34	4,0
LSS Strängnäs	Strängnäs	Sa	2018/2019	1 365	18	3,9
LSS Heby	Heby	Sa	2019	462	6	1,5
LSS Katrineholm	Katrineholm	Sa	2020	493	6	1,6
Kronokassören 3	Karlstad	St	2017	2 635	122	6,8
Isaberg 1	Stockholm	Fp	1971	1 282	-	2,5
Skutkrossen 16	Stockholm	Fp	1967	384	-	0,5
Ukulen 1	Karlstad	St	2016	5 294	248	12,8
Kungsbäck 2:27, 2:28	Gävle	H	2021	4 440	107	8,5
Sidsjöhöjden 4	Sundsvall	Sa	1942/2015	8 061	0	10,1
Sidsjöhöjden 14	Sundsvall	H	1942/2021	3 693	63	6,2
LSS Oxelösund	Oxelösund	Sa	2021	440	6	1,4
LSS Ronneby	Ronneby	Sa	2021	505	6	1,4
Harklövern 1, etapp 1	Karlstad	St	2021	1 058	46	2,6
Brynäs 19:18	Gävle	H, Sa	2021	4 655	129	11,5
LSS Nyköping	Nyköping	Sa	2020	500	6	1,5
LSS Flen	Flen	Sa	2020	500	6	1,5
LSS Täby	Täby	Sa	2021	726	6	1,9
LSS Uppsala 2	Uppsala	Sa	2020	510	6	1,5
LSS Enköping	Enköping	Sa	2018	441	6	1,4
Kungsbäck 2:29	Gävle	St	2021	2 786	126	7,0
Summa				150 551	3 910	323,2

Förvärvade ej tillträdade fastigheter ²	Kommun	Kategori ¹	Status	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostäder, st	Hyresvärde, Mkr
LSS Enköping 2	Enköping	Sa		1940/2017	680	6	1,4
LSS Södertälje	Södertälje	Sa		1893/2017	532	6	1,3
LSS Nyköping 2	Nyköping	Sa		2020	486	6	1,2
Summa					1 698	18,0	3,9

Totalt					152 249	3 928	327,1
---------------	--	--	--	--	----------------	--------------	--------------

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

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

Kontroll och kvalitet med egen produktion

Industriellt byggande med trästommar

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

Effektiv produktion med baslägenheter

K2A utgår i normalfallet från fyra yteffektiva baslägenhetstyper i form av: studentbostad om 22 kvm, ettrumslägenhet om 25 kvm, tvårumslägenhet om 43 kvm och trerumslägenhet om 55 kvm. Genom att endast utgå ifrån kombinationer av baslägenheterna kan projekten standardiseras interiört men ändå upplevas som unika exteriört genom flexibilitet kring val av fasadmateriäl och takprofil. Genom att standardisera och upprepa en stor del av produktionsprocessen kan kunskap och erfarenhet återvinnas i nästkommande projekt.

Hållbara bostäder

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

1. Industriell tillverkning



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

2. Transport och montering



De prefabricerade bostadsvolymerna transporteras till byggarbetsplatsen med upp till tre volymer per lastbil med släp. Volymerna lyfts på plats på den färdiga grunden och likt legoklossar utgör de tillsammans byggnadens stomme. Därefter kompletteras byggnaden med tak och fasader till vädertät byggnad (som i normalfallet sker på 3-4 veckor).

3. Uthyrning och inflytt



Cirka 12 månader innan inflytt påbörjas marknadsföring av bostäderna på den lokala marknaden. Blivande kunder ingår hyresavtal genom elektronisk signering och några veckor innan inflytt får kunderna sin elektroniska nyckel.

4. Färdigställande och byggarbetsplats



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

5. Förvaltning och långsiktigt ägande



Vid färdigställandet överlämnas ansvaret för byggnaden till K2A:s förvaltningsorganisation som tar hand om kunder och driftsavtal. Evt ägande förutsätter långsiktiga val gällande underhåll och materialval för att säkerställa hållbarhet och hög standard. K2A anser att förvaltning med egen personal är bästa sättet att uppnå en effektiv förvaltning och förbättrar kundrelationen.

6. Hållbart boende



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



Interiör bild på en av K2A:s studentbostäder i Barkarbystaden. Bostädernas kök är utrustade med både diskmaskin, ugn och induktionshäll.



K2A har under tredje kvartalet 2021 ingått ett samverkansavtal med Idrottsnämnden i Stockholms stad om att bygga en fullstor idrottshall i Slakthusområdet med en yta om 2 300 kvm.

Pågående projekt

Pågående projekt delas in i bostäder i "Produktion" som består av projekt där byggstart har skett och bostäder i "Projekt" som ännu inte har byggstartats.

Pågående projekt i produktion

Totalt hade K2A 2 025 bostäder i produktion per 31 december 2021, vilket motsvarar 35 procent av hela projektportföljen som uppgick till totalt 5 833 bostäder. Detta är det största antal bostäder i produktion som K2A haft hittills. Under 2021 hade K2A ett jämnt flöde av påbörjade projekt och totalt byggstartades 1 121 bostäder, vilket innebar att K2A:s mål om minst 1 000 byggstartade bostäder uppnåddes. Av 2021 års 1 121 byggstartade bostäder utvecklades totalt 612 bostäder i egen regi, varav 345 bostäder (motsvarande 31 procent) av K2A:s dotterbolag K2A Trähus medan 267 bostäder (motsvarande 24 procent) utvecklades av tredje part. Resterande 509 byggstartade bostäder (motsvarande 45 procent) är projekt som K2A förvärvat av bostadsutvecklare och där säljaren ansvarar för utveckling, finansiering och färdigställande, så kallade terminsaffärer.

Oavsett om K2A utvecklar fastigheten i egen regi eller med stöd av tredje part ställs höga krav på standard, långsiktighet och hållbarhet. Tidpunkt för produktionsstarter påverkas av detaljplane- och bygglovsprocesser vilket bidrar till att exakt tidpunkt för byggstart till viss del ligger utanför K2A:s kontroll. K2A:s produktionsmetod som baseras på prefabricerade volymelement innebär dock relativt snabba och förutsägbara produktionstider efter det att ett projekt väl byggstartats.

Färdigställande av pågående projekt i produktion

Under 2021 färdigställdes totalt sex pågående projekt i produktion med sammanlagt 420 bostäder. Av de färdigställda projekten utvecklades fyra projekt med sammanlagt 408 bostäder i egen regi medan två projekt med sammanlagt 12 LSS-bostäder avsåg färdigställande av så kallade terminsaffärer.

Under det första och det andra kvartalet 2021 färdigställdes den andra etappen av Gävle Kungsbäck och inflyttning av 107 nyproducerade hyresbostäder skedde under mars respektive maj 2021 (miljöcertifiering: Svanen). Under det tredje kvartalet 2021 färdigställdes sex LSS-bostäder i Oxelösund (miljöcertifiering: Svanen) samt sex LSS-bostäder i Ronneby (miljöcertifiering: Passivhus), vilka utvecklades av OBOS respektive Emrahus. Under september 2021 färdigställdes även den första etappen av Karlstad Harklövern (miljöcertifiering: Svanen) och inflyttning av 46 studentbostäder, vilka blockförhyrs av Region Värmland. Under det tredje kvartalet 2021 färdigställdes även Gävle Godisfabriken (miljöcertifiering: Svanen) och inflyttning av 129 hyresbostäder påbörjades under september 2021. Under det fjärde kvartalet 2021 färdigställdes den tredje och sista etappen av Gävle Kungsbäck (miljöcertifiering: Svanen) och inflyttning av 126 studentbostäder påbörjades under december 2021.

Projekttidplan

Fastighet/projekt	Kommun	Antal bostäder	Hyresvärde Mkr	2021				2022				2023			
				Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Färdigställda projekt															
Kungsbäck 2:27, 2:28	Gävle	107	8,4												
LSS Oxelösund	Oxelösund	6	1,4												
LSS Ronneby	Ronneby	6	1,4												
Harklövern 1	Karlstad	46	2,6												
Brynäs 19:18	Gävle	129	11,5												
Kungsbäck 2:29	Gävle	126	7,0												
Brynäs 19:18, hus 4	Gävle	9	0,5												
Barkarby 2:60, lott A	Järfälla	205	21,3												
Soluppgången 1	Växjö	60	8,6												
Skärvet 11	Växjö	56	5,8												
LSS Motala	Motala	6	1,4												
Startbanan 3	Örebro	115	7,0												
Pågående projekt															
Biologen 3	Växjö	70	6,7												
Förrådet 4 och 9	Sundsvall	237	15,1												
Hortonomen 1	Växjö	100	6,6												
Bottenhavet 21 (nybyggn.)	Örebro	46	2,7												
Näcken 1	Lund	98	7,4												
Sala backe 50:1 & 2	Uppsala	216	21,4												
Glidet 1	Luleå	95	8,1												
Vallan 1	Luleå	115	9,5												
Kornknarren 2	Västerås	62	5,0												
Intervallet 7-9	Linköping	112	7,1												
Fortiden 2	Västerås	155	13,1												
Äppellunden 1	Umeå	83	7,2												
Diskus 2	Växjö	185	14,2												
Pågående projekt Planerat färdiaställande															

■ Pågående projekt ■ Planerat färdigställande

Total projektportfölj

Utöver projekten i produktion förfogar K2A över byggrätter som möjliggör utveckling av ytterligare 3 808 bostäder och samhällsfastigheter. Dessa pågående projekt befinner sig i olika faser från detaljplaneprocesser till projektplanering inför byggstart. Tillsammans med projekten i produktion utgör dessa projekt K2A:s totala projektportfölj.

Den totala projektportföljen omfattar därmed totalt 5 833 bostäder med en uthyrbar yta om cirka 227 000 kvm, samt lokaler med cirka 35 000 kvm uthyrbar yta. K2A bedömer att de totala investeringarna uppgår till cirka 10 600 Mkr för att färdigställa den befintliga projektportföljen som därefter bedöms ha ett hyresvärde om cirka 591 Mkr.

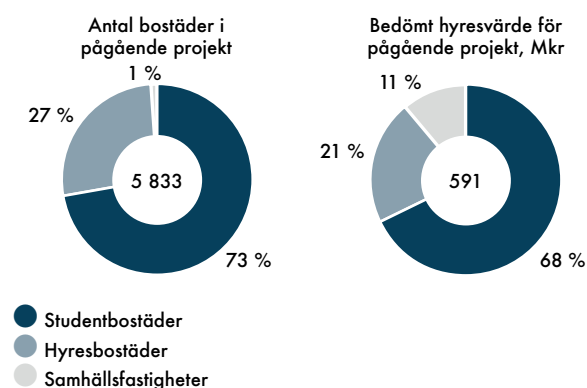
K2A adderade under året byggrätter genom förvärv och nya markanvisningar vilket innebär att den totala projektportföljen ökade (netto) med byggrätter för utveckling av cirka 1 500 bostäder. K2A avser att kontinuerligt addera projekt till projektportföljen för fortsatt tillväxt.

Pågående projekt

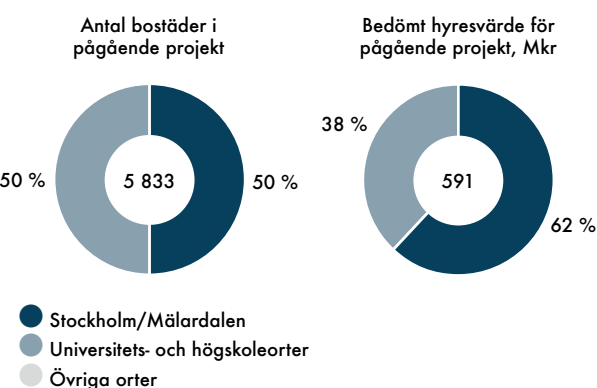
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hysesbostäder	4 243	183 239	6 351	400	2 108	7 468	563	644
Studentbostäder	1 548	40 710	3 339	125	2 840	1 939	732	1 077
Samhällsfastigheter	42	3 176	25 259	67	2 339	1 225	3	3
Summa/genomsnitt	5 833	227 125	34 949	591	2 256	10 632	1 298	1 725

Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	2 933	119 424	32 828	364	2 392	6 362	560	922
Universitets- och högskoleorter	2 894	107 701	1 616	226	2 064	4 247	736	801
Övriga orter	6	–	505	1	2 828	23	2	2
Summa/genomsnitt	5 833	227 125	34 949	591	2 256	10 632	1 298	1 725

Pågående projekt per kategori



Pågående projekt uppdelat geografiskt



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

Pågående projekt

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St		4, 2018	2, 2023	1 048	46	2,7
Brynäs 19:18, hus 4	Gävle	H		4, 2019	1, 2022	192	9	0,5
Barkarby 2:60, lott A	Järfälla	St, Sa		4, 2019	1, 2022	6 311	205	21,3
Soluppgången 1	Växjö	H, Sa		1, 2020	1, 2022	4 800	60	8,6
Biologen 3	Växjö	H		1, 2020	2, 2022	4 124	70	6,7
Skärvet 11	Växjö	H		3, 2020	1, 2022	3 650	56	5,8
LSS Motala	Motala	Sa		3, 2020	1, 2022	505	6	1,4
Förrådet 4 och 9	Sundsvall	St, Sa		3, 2020	2, 2022	5 335	237	15,1
Startbanan 3	Örebro	H		3, 2020	1, 2022	3 108	115	7,0
Hortonomen 1	Växjö	St		4, 2020	3, 2022	2 573	100	6,6
Näcken 1	Lund	H		1, 2021	2, 2023	3 497	98	7,4
Sala backe 50:1 & 2	Uppsala	H		1, 2021	2, 2023	11 350	216	21,4
Glidet 1	Luleå	H		2, 2021	2, 2023	4 600	95	8,1
Vallan 1	Luleå	H		2, 2021	3, 2023	5 400	115	9,5
Diskus 2	Växjö	H		2, 2021	3, 2023	6 863	185	14,2
Kornknarren 2	Västerås	H		2, 2021	3, 2023	2 463	62	5,0
Intervall 7-9	Linköping	St		3, 2021	3, 2023	3 177	112	7,1
Förtiden 2	Västerås	H		4, 2021	2, 2023	6 747	155	13,1
Äppellunden 1	Umeå	H		4, 2021	2, 2023	3 850	83	7,2
Summa						79 593	2 025	168,8

Övriga pågående projekt

Rödalen 1	Norrtilje	H	6	1, 2022	4, 2023	10 785	191	
Korpralen 1, etapp 1	Gotland	St	6	1, 2022	3, 2022	1 887	74	
Brynäs 19:21	Gävle	H	6	2, 2022	4, 2023	6 390	121	
Trädan 27	Växjö	St	6	2, 2022	3, 2023	1 935	90	
Harklövern 1, etapp 2	Karlstad	H	6	2, 2022	1, 2024	3 195	88	
Sidsjöhöjden 4 (nyproduktion)	Sundsvall	H	6	3, 2022	1, 2024	2 250	60	
Alliero 25	Sundsvall	H	6	4, 2022	4, 2024	7 007	187	
Österport ³ , etapp 1	Växjö	H	6	4, 2022	3, 2024	5 610	110	
Brohuvudet 13-16	Sundsvall	St	6	4, 2022	2, 2024	1 811	85	
Förseglet 9, lott D	Västerås	H	6	4, 2022	4, 2024	5 240	136	
Vansta 5:28	Nynäshamn	H	2	2023	2025	5 480	140	
Sätra	Västerås	H	5	2023	2025	6 960	180	
Juliana 8	Västerås	St	1	2023	2025	975	45	
Ekersvägen ³	Örebro	H	1	2023	2025	10 500	200	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	6	2023	2024	1 350	0	
Jakobsbergsplatsen ³	Västerås	Sa	1	2023	2025	1 900	36	
Österport ³ , etapp 2	Växjö	H	6	2023	2025	5 610	110	
Slakthusområdet ³	Stockholm	St	6	2023	2025	6 175	250	
Slakthusområdet ³	Stockholm	Sa	6	2023	2025	1 130	0	
Slakthusområdet ³	Stockholm	Sa	6	2023	2025	2 300	0	
Torpa-Sjöbo 2:1, etapp 1	Borås	H	3	2023	2025	10 200	274	
Visborg 1:9 (del av)	Gotland	St	5	2023	2025	3 763	175	
Stora Sköndal ³	Stockholm	H	4	2024	2026	7 900	248	
Korpralen 1, etapp 2	Gotland	St	1	2024	2026	1 634	76	
Torpa Sjöbo 2:1, etapp 2	Borås	H	3	2024	2026	4 150	110	
Isaberg 1 (projekt)	Stockholm	H	1	2024	2026	3 400	95	
Österport ³ , etapp 3	Växjö	H	6	2024	2026	5 814	114	
Skutkrossen 16 (projekt)	Stockholm	H	1	2026	2028	3 000	70	
Summa						128 351	3 265	

Totalt på balansdagen

207 944 **5 290**

Samägda projekt⁴

Flogsta 22:3	Uppsala	St	4	2024	2026	9 360	143	
Ångpannan 12	Västerås	Sa	6	2023	2025	21 250	–	
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2022	2029	23 520	400	
Summa						54 130	543	

Totalt

262 074 **5 833**

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

2) Beroende på vilken fas respektive detaljplan befinner sig i beaktar K2A en andel av byggrätternas bedömda verkliga värde. 1 = Planbesked (25%), 2 = Start-PM (50%), 3 = Planprogram (50%), 4 = Plansamråd (75%), 5 = Utställning (75%), 6 = Detaljplan fastställd (100%)

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

4) I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.

Total fastighets- och projektportfölj

K2A har aldrig haft ett så stort antal bostäder i produktion som vid utgången av 2021. Som ett resultat av färdigställandet av de pågående projekten kommer antalet bostäder under förvaltning öka kraftigt under de närmaste åren. Därtill avser bolaget fortsätta genomföra förvärv vilket kommer addera ytterligare fastigheter och bostäder till förvaltningsportföljen.

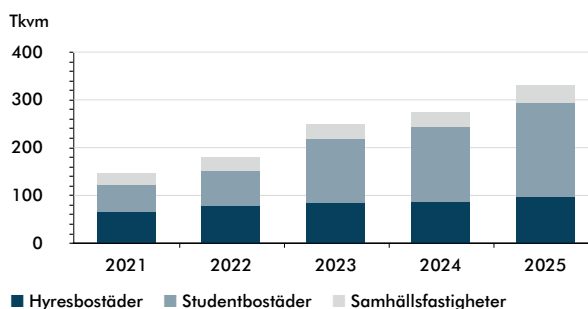
Bedömd utveckling av fastighets- och projektportföljen

K2A:s befintliga pågående projekt är planerade att färdigställas under perioden fram till och med år 2025, med undantag för sju projekt som utvecklas successivt fram till 2026, 2028 respektive 2029. Baserat på de antaganden om tidplan, ytor och antal bostäder som framgår av tabellen på sid 55 kommer K2A:s förvaltningsbestånd växa från 3 910 bostäder till närmare 8 500 bostäder år 2025. K2A:s tillväxtmål är dock att vid utgången av 2025 förvalta 10 000 bostäder eller ha ett fastighetsvärde om 20 000 Mkr. Det innebär att det saknades byggrätter för att utveckla cirka 1 500 bostäder i K2A:s projektportfölj vid utgången av 2021, det teoretiska gapet. Då det återstår fyra år till utgången av 2025 innebär gapet på 1 500 bostäder att K2A, utöver att färdigställa de pågående projekten, behöver addera knappt 400 bostäder i genomsnitt per år fram till och med år 2025. K2A adderar kontinuerligt byggrätter till projektportföljen och under 2021 utökades projektportföljen (netto) med byggrätter för att utveckla cirka 1 500 bostäder.

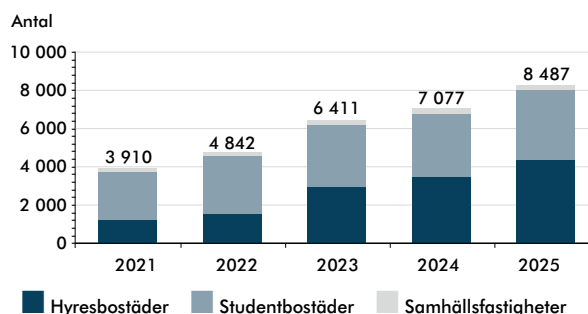
Vägen till 10 000 bostäder

- Mål: 10 000 bostäder eller inneha förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde överstigande 20 miljarder kronor vid utgången av 2025.
- Nuvarande fastighets- och projektportfölj möjliggör att nå 8 500 bostäder under förvaltning vid utgången av 2025.
- Vid utgången av 2021 var det en diskrepans om cirka 1 500 bostäder, jämfört med målet om 10 000 bostäder 2025. Det motsvarar att K2A i genomsnitt, måste addera cirka 400 bostäder per år.
- K2A har historiskt varit framgångsrikt vid markanskaffning och under 2021 adderade K2A byggrätter genom förvärv och nya markanvisningar vilket innebär att den totala projektportföljen ökade (netto) med byggrätter för utveckling av cirka 1 500 bostäder.

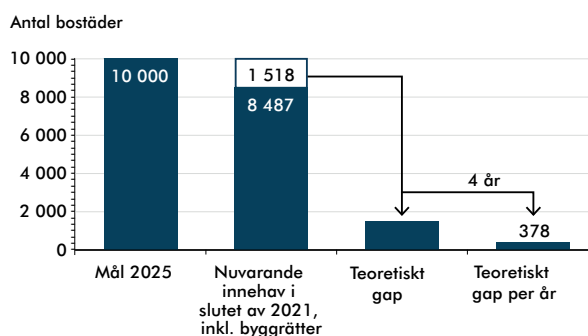
Uthyrbar yta efter successivt färdigställande av pågående projekt till och med 2025



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



Operationellt mål: 10 000 bostäder i slutet av 2025

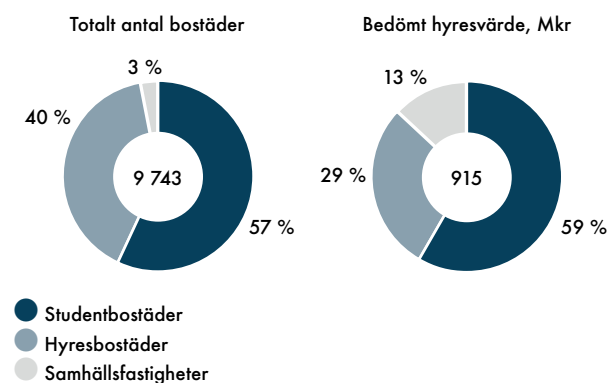


Utveckling mot ett förvaltande bostads- och samhällsfastighetsbolag

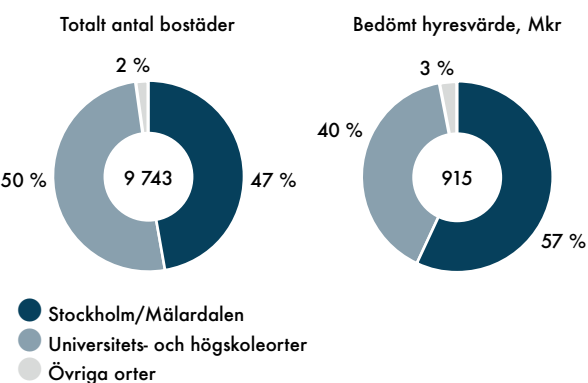
När de pågående projekten har färdigställts kommer K2A att förvalta bostäder och samhällsfastigheter med 57 procent av hyresvärdet koncentrerat till den prioriterade marknaden Stockholm/Mälardalen. Studentbostäder kommer sett till

antal att utgöra en hög andel av det totala antalet bostäder men utgöra en mindre andel av hyresvärde och yta. Baserat på K2A:s antaganden om färdigställande och hyresvärde för pågående projekt kommer bolagets totala fastighets- och projektportfölj att omfatta totalt 9 743 bostäder med ett hyresvärde om 915 Mkr. Ambitionen är dock att fortsätta tillväxten under lång tid.

Total fastighets- och projektportfölj per kategori



Total fastighets- och projektportfölj per geografi



Vacker träfasad på K2A:s Svanenmärkta studentbostadsprojekt i Barkarbystaden.

Färdigställda projekt 2021



Gävle Kungsbäck etapp 2 och 3 – 107 hyresbostäder och 126 studentbostäder

Under 2021 fortsatte K2A att i rask takt färdigställa den andra och tredje etappen av projektet Gävle Kungsbäck. Den andra etappen med totalt 107 hyresbostäder färdigställdes under 2021 med inflyttning i mars respektive maj 2021. Den tredje och sista etappen med totalt 126 studentbostäder färdigställdes för inflyttning under december 2021. De tre etapperna i Kungsbäck utgör en effektiv förvaltningsenhet med 372 miljöcertifierade bostäder av hög standard i ett attraktivt läge nära campus med en total uthyrningsbar yta om 11 725 kvm med ett hyresvärde om 25,6 Mkr. Samtliga etapper har miljöcertifierats enligt Svanen och uppnår den högsta miljöklassen mörkgrön enligt K2A:s gröna ramverk.



Gävle Brynäs (Godisfabriken) – 138 hyresbostäder

Kring området för före detta Läkerolfabriken i Gävle hamn har K2A utvecklat 132 hyresbostäder och ett LSS-boende med 6 vårdbostäder med en total uthyrbar yta om 4 847 kvm med ett hyresvärde om 9,7 Mkr. 129 bostäder har färdigställts och inflyttats under december 2021 och den sista huskroppen med ytterligare nio bostäder bedöms färdigställas under första kvartalet 2022. Projektet har miljöcertifierats enligt Svanen och uppnår den högsta miljöklassen mörkgrön enligt K2A:s gröna ramverk.



Karlstad Harklövern – 46 studentbostäder

Under det tredje kvartalet 2021 färdigställdes den första etappen av Karlstad Harklövern och inflyttning av 46 studentbostäder skedde under september 2021. K2A har tecknat ett tioårigt hyresavtal med Region Värmland som hyr samtliga 46 studentbostäder. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 1 058 kvm med ett hyresvärde om 2,6 Mkr. Projektet har miljöcertifierats enligt Svanen och uppnår den högsta miljöklassen mörkgrön enligt K2A:s gröna ramverk.

Pågående projekt i produktion



Järfälla Barkarbystaden – 199 studentbostäder, LSS och förskola

I Järfälla kommun uppför K2A 199 studentbostäder, ett LSS-boende med 6 vårdbostäder, en förskola samt en lokal. Kvarteret ligger mitt i den framväxande Barkarbystaden med 100 meter till Barkarbystadens kommande tunnelbana. Kvarteret ligger även på kort gångavstånd till grundskola och naturreservat. Total uthyrbar yta uppgår till 6 311 kvm med ett hyresvärde om 21,3 Mkr. Studentbostäderna är fullt utrustade med diskmaskin, ugn och kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Projektet bedöms färdigställas första kvartalet 2022 och kommer miljöcertifieras enligt Svanen och uppnår den högsta miljöklassen mörkgrön enligt K2A:s gröna ramverk.



Sundsvall Förrådet – 237 studentbostäder och LSS

På fastigheten Förrådet i Sundsvall uppför K2A 231 studentbostäder och ett LSS-boende med sex vårdbostäder med en total uthyrbar yta om 5 335 kvm med ett hyresvärde om 15,1 Mkr. Förrådet ligger några minuters promenad från Mittuniversitetet i centrala Sundsvall. Studentbostäderna är välutrustade och yteffektiva med vardera ett rum med kök. Projektet bedöms färdigställas andra kvartalet 2022 och kommer miljöcertifieras enligt Svanen och uppnår den högsta miljöklassen mörkgrön enligt K2A:s gröna ramverk.



Uppsala Sala backe – 216 hyresbostäder

I slutet av 2020 ingick K2A avtal om att förvärva fastigheterna Uppsala 50:1 och 50:2 från Midroc där 216 hyresbostäder samt ett LSS-boende med sex bostäder kommer att utvecklas. Det totala fastighetsvärdet uppgår till cirka 470 Mkr, vilket är K2A:s största förvärv hittills. Midroc finansierar, bygger och färdigställer projektet i dess helhet och K2A kommer därefter att tillträda fastigheterna efter färdigställande vilket bedöms ske under andra kvartalet 2023. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 11 350 kvm med ett hyresvärde om cirka 21,4 Mkr. Projektet kommer miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad silver och uppnår den högsta miljöklassen mörkgrön enligt K2A:s gröna ramverk.



Bostäder i expansiva orter och attraktiva kategorier

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

Vid utgången av 2021 förvaltede K2A sammanlagt 3 910 bostäder i 27 kommuner jämfört med 2 981 föregående år och hade 4 033 bostäder i pågående projekt i 19 kommuner. På tre av orterna hade K2A samägda projekt med andra bostadsutvecklare. Totalt hade bolaget 9 743 (7 334) bostäder i förvaltning eller i pågående projekt.

K2A:s bostäder finns vid attraktiva lägen

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

Expansion via markanvisningar och förvärv

K2A erhåller ofta mark för bostadsproduktion via kommunal markanvisning. Bolaget har etablerat goda kontakter med företrädare för utvalda kommuner, vilket skapar möjligheter till förtroendefull samverkan för att bygga och erbjuda fler bostäder till kommuninvånarna. Möjligheterna att få fram mark till bostadsändamål varierar dock mycket mellan olika kommuner liksom tiderna för planprocesserna. K2A har under året även förvärvat fastigheter för att komplettera det existerande beståndet. Under året har bolaget förvärvat och tillträtt fastigheter med färdigställda bostäder och samhällsfastigheter vilket inneburit att förvaltningsportföljen ökat med 929 bostäder. K2A har även förvärvat projekt och mark samt vunnit markanvisningstävlingar som inneburit att projektportföljen tillförts projekt med byggrätter för utveckling av cirka 2 200 bostäder.

Konkurrensmässiga fördelar

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

Bostadsmarknaden

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

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

Drivkrafter på bostadsmarknaden

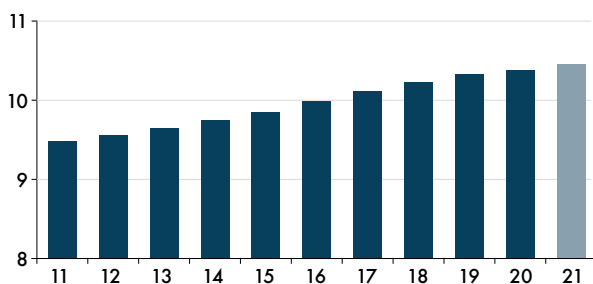
En väl fungerande bostadsmarknad för hyresrätter förutsätter flera faktorer såsom:

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

Stark befolkningstillväxt

Sveriges befolkning har ökat kraftigt under det senaste decenniet från 9,5 till 10,5 miljoner invånare vilket motsvarar en genomsnittlig tillväxtökning om cirka en procent per år. Under 2000-talet har invandringen ökat betydligt i Sverige. Sveriges befolkning ökade under 2021 med 0,7 procent.

Befolkningsmängd, antal miljoner invånare



Befolkningen ökar för Sverige som helhet men mellan Sveriges kommuner varierar befolkningsförändringen. Urbaniseringen driver allt fler till de dynamiska storstadsregionerna där de flesta arbetstillfällena skapas. Under 2021, som påverkats av covid-19-pandemin, har tillväxten även ökat på flera orter utanför storstadsområdena som är populära inhemska turistorter. Befolkningsökningen för de orter där K2A förvaltar eller uppför bostäder framgår av stapeldiagrammet nedan där varje stapel avser befolkningsökning per kommun under åren 2011 till 2021. Den mörkblå stapeln avser genomsnittet för Sverige.

Behov, utbud och efterfrågan

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i orter med stark arbetsmarknad. 2021 stod cirka 737 000 personer i kö hos Bostadsförmedlingen i Stockholm för att få en hyresbostad. Kötiden för dem som står i kön beräknas till över tio år i genomsnitt. Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät (2021) visar att det råder underskott på bostäder i 207 av landets 290 kommuner. Enkäten riktar sig till kommuner som själva skattar bostadsmarknadens balans/obalans samt särskilt vad som gäller för studentbostäder. Boverkets bedömning av bostadsmarknaden för de orter där K2A är aktivt framgår av tabellen nedan.

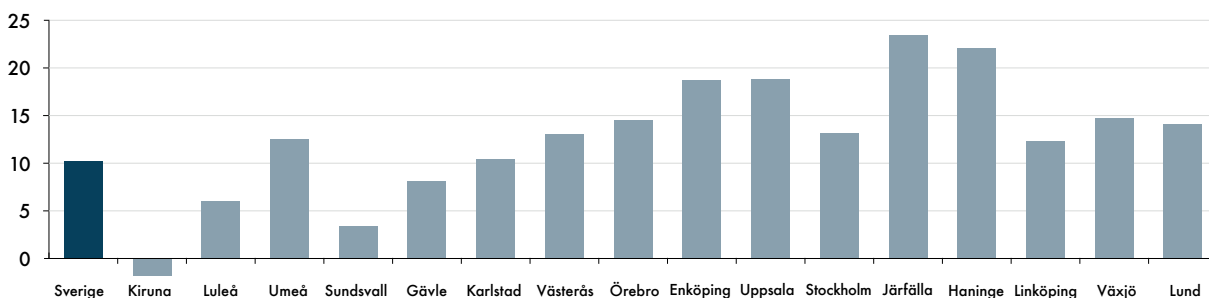
Boverkets marknadsundersökning 2021

	Studentbostäder 2021	Bostadsmarknad 2021
Kiruna	●	●
Luleå	●	●
Umeå	●	●
Sundsvall	●	●
Gävle	●	●
Karlstad	●	●
Västerås	●	●
Linköping	●	●
Örebro	●	●
Enköping ¹	—	●
Uppsala	●	●
Stockholm	●	●
Järfälla	●	●
Haninge	●	●
Växjö	●	●
Lund	●	●

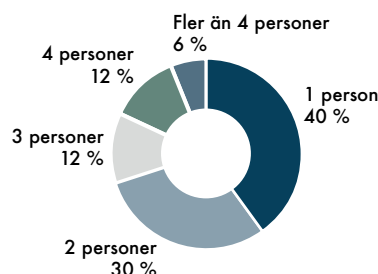
● Överskott ● Balans ● Underskott

1) Har ej studentbostäder

Befolkningsökning per kommun 10 år, procent



Hushållens sammansättning

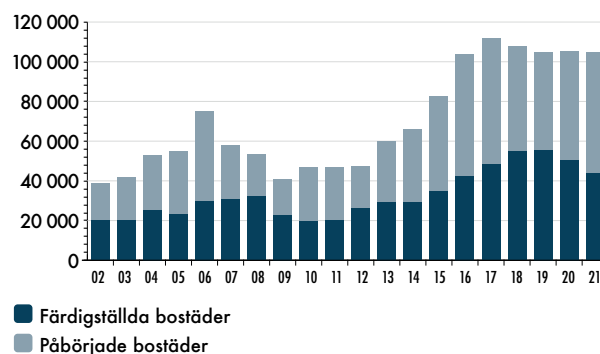


Många personer i Sverige lever själva eller i mindre familjekonstellationer vilket innebär att det finns en stor efterfrågan på mindre bostäder. De senaste årens stora invandring har ytterligare ökat efterfrågan i detta bostadssegment. För kategorin studentbostäder uppger branschorganisationen Studentbostadsföretagen att drygt en fjärdedel av studieorterna i Sverige har brist på studentbostäder medan övriga är i någorlunda balans. Det är främst på de större universitets- och högskoleorterna som bristen är stor. De genomsnittliga kötiderna kan på orter som Stockholm, Lund och Uppsala uppgå till 40 till 100 veckor, vilket motsvarar en stor del av studietiden. För de orter där K2A är etablerat råder det, enligt Boverkets marknadsundersökning, balans för studentbostäder i Luleå, Gävle, Karlstad, Västerås, Haninge och Växjö medan övriga orter har underskott fränsett Sundsvall som har överskott.

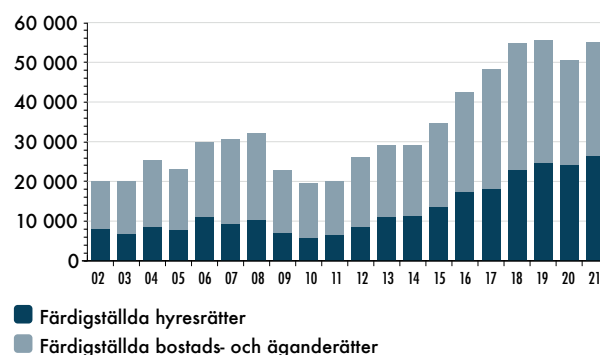
Nybyggnation

Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer långt under efterfrågan. Den på senare år accelererande befolkningstillväxten sätter ytterligare press på stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Boverkets bedömning är att det årliga behovet av nya bostäder på nationell nivå från 2018 till 2027 är i genomsnitt 64 000. Olika stimulanser har presenterats för att öka nybyggnationen av bostäder. Nyproduktionen ökade kraftigt fram till 2017, vilket framgår av det första stapeldiagrammet. Dock bröts tillväxttakten under 2018 då antalet påbörjade bostäder minskade för första gången sedan 2012. Minskningen i antalet påbörjade bostäder fortsatte under 2019 för att därefter ha ökat under 2020 och 2021. Under 2021 påbörjades byggnation av cirka 60 900 nya bostäder i Sverige och cirka 43 800 bostäder färdigställdes. Trots ökad nyproduktion och färdigställande av bostäder de senaste fem åren sker ökningen från relativt låga nivåer.

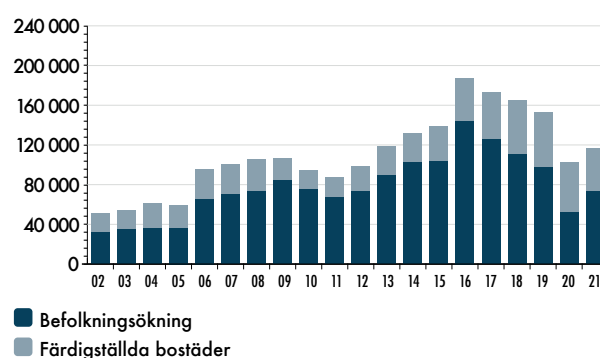
Påbörjade och färdigställda bostäder



Färdigställda hyres- och bostadsrätter



Befolkningsökning och färdigställda bostäder



Stockholmsregionen

K2A förvaltar sammanlagt 528 bostäder i Stockholmsregionen. Merparten av bostäderna är belägna i Haninge och resterande i Vällingby. Därtill driver K2A nio pågående projekt med sammanlagt 1 599 bostäder i regionen. Av den totala fastighets- och projektportföljen utgör Stockholmsregionens andel av antal bostäder 22 procent.

Om Stockholm

Stockholmsregionen, omfattande alla kommuner i Stockholms län, har en befolkning om 2,4 miljoner med en befolkningsökning över riksgenomsnittet. Det har påbörjats byggnation av 139 000 bostäder under de senaste tio åren och 123 000 har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på såväl studentbostäder som på bostäder generellt.

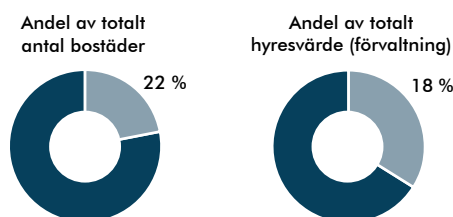
Därför finns K2A i Stockholm

Regionen har ett väldiversifierat näringsliv, en stark arbetsmarknad och ett flertal av Sveriges största lärosäten. Stockholm har dessutom haft en hög befolkningstillväxt under lång tid vilket sammantaget har skapat en stor efterfrågan på bostäder. Stockholm stad har som mål att det ska byggas 140 000 bostäder under perioden 2010 – 2030 och bostadsförmedlingen har i dagsläget en bostadskö med 737 000 personer.

Händelser under 2021

I juli ingicks avtal om att förvärva fastigheten Norrtälje Rödalen 1 från Slättö där 191 hyresbostäder samt lokaler utvecklas med en total uthyrningsbar area om 10 785 kvm. Projektet byggstartas i början av 2022 och bedöms färdigställas under slutet av 2023 då K2A tillträder fastigheten. I november blev K2A ett av de utvalda fastighetsbolagen som får genomföra pilotprojekt i samverkan med Stockholms stad om att bygga en samhällsfastighet som staden sedan hyr. Projektet innebär byggnation av en fullstor idrottshall i Slakthusområdet med en yta om 2 300 kvm. Byggstart planeras till det fjärde kvartalet 2023. I december förvärvades och tillträdades fastigheten Täby Röksvampen 1. Fastigheten innehåller sex LSS-bostäder samt personal- och gemensamma ytor, med en total uthyrningsbar yta om 726 kvm. Projektet Västerhaninge Centrum har under året utgått till följd av att detaljplanen tagit längre tid samt förändrats, vilket innebär att projektet ej kommer att genomföras.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Vega Park, etapp 1	H	5 753	123
2 Vega Park, etapp 2	H	7 923	185
3 Kopiepennan 1	St, Sa	1 610	60
4 Vega Park, etapp 3	H	5 883	154
5 Röksvampen 1	Sa	530	6
Summa		21 699	528

Pågående projekt

6 Barkarbystaden	St, Sa	6 311	205
7 Slakthusområdet	St	6 175	250
8 Slakthusområdet	Sa	3 430	–
9 Stora Sköndal	H	7 900	248
10 Skutkrossen	H	3 000	70
11 Isaberg	H	3 400	95
12 Viby 19:3	H	23 520	400
13 Rödalen 1	H	10 785	191
14 Vansta 5:28	H	5 480	140
Summa		70 001	1 599

Totalt	91 700	2 127
---------------	---------------	--------------

K2A i Stockholmsregionen



1 Vega park, etapp 1, Haninge
Färdigställt 2016



2 Vega park, etapp 2, Haninge
Färdigställt 2018



3 Kopiepenan, Stockholm
Färdigställt 2017



4 Vega park, etapp 3, Haninge
Färdigställt 2019/2020



6 Barkarbystaden, Järfälla
Färdigställs 2022



7 Slakthusområdet, Stockholm
Färdigställs 2024



Örebro

Örebro är den största orten efter Stockholm i Mälardalen. Här förvaltar K2A i dagsläget 746 bostäder, vilket motsvarar 19 procent av bolagets färdigställda bostäder. K2A har dessutom tre pågående projekt med totalt 361 bostäder på orten. Sammantaget innebär det att Örebros andel av det totala antal bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj uppgår till elva procent.

Om Örebro

Örebro är med 157 000 invånare Sveriges sjätte största kommun med en befolkningsökning som har varit betydligt högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 12 300 bostäder och 11 400 bostäder har färdigställts, under de senaste tio åren. Trots att nyproduktionstakten har varit hög de senaste åren visar Boverkets marknadsundersökning att det råder underskott på såväl studentbostäder som på bostäder generellt. Majoriteten av K2A:s färdigställda bostäder i Örebro avser studentbostäder.

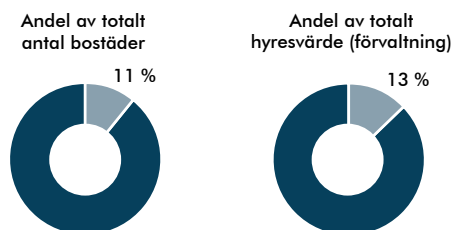
Därför finns K2A i Örebro

K2A har etablerat verksamhet i Örebro eftersom staden är en av de allra starkaste marknaderna i Mälardalen, med en stor befolkningsökning under lång tid och ett starkt näringsliv. Örebro universitet har 15 000 studenter vilket gör det till det 13:e största lärosätet. Örebro kommun har även varit bra på att ta fram detaljplaner för bostadsutveckling, vilket har bidragit till att K2A har en betydande andel färdigställda bostäder på orten. K2A har kommit långt i ambitionen att uppnå ett bestånd för effektiv förvaltning och har tre förvaltningsobjekt och tre pågående projekt i strategiska lägen i Örebro.

Händelser under 2021

Under året färdigställdes 46 studentbostäder på fastigheten Bottenhavet 21. Bostäderna tillskapades genom ombyggnation och konvertering av tidigare oanvända utrymmen i byggnaderna. Genom projektet tillskapades ytterligare cirka 1 050 kvm uthyrbar yta med ett hyresvärde om 2,7 Mkr.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori bostäder	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Oregonon 1	St	6 635	306
2 Bottenhavet 21	St	7 239	352
3 Glidplanet 5	H	3 912	88
Summa		17 786	746

Pågående projekt

4 Bottenhavet 21	St	1 048	46
5 Startbanan 3	H	3 108	115
6 Ekersvägen	H	10 500	200
Summa		14 656	361

Totalt		32 442	1 107
---------------	--	---------------	--------------

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

K2A i Örebro



1 Oreganon 1
Färdigställt 2017/2018



2 Bottenhavet 21
Ombyggnation färdigställd 2021



3 Glidplanet 5
Färdigställt 2018



5 Startbanan 3
Färdigställt 2021



Gävle

I Gävle förvaltar K2A sju förvaltningsobjekt och driver två pågående projekt. Med 932 bostäder under förvaltning och i projekt innebär det att antalet bostäder i Gävle motsvarar tio procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Gävle

Gävle är med 103 000 invånare Sveriges 18:e största kommun med en befolkningsökning som har varit något lägre än för riksgenomsnittet. Gävle är ett logistiknav och hamnen är ostkustens största containerhamn. Gävle är en betydande industristad med ett väldigt diversifierat näringsliv. Det har påbörjats 4 700 bostäder under de senaste tio åren och 3 650 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på hyresbostäder.

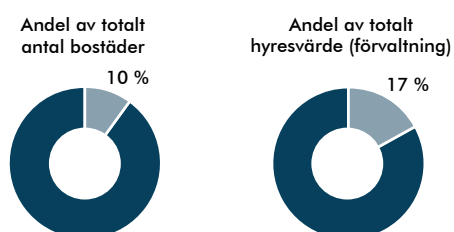
Därför finns K2A i Gävle

K2A har etablerat verksamhet i Gävle eftersom bolaget har som strategi att vara riksräckande avseende studentbostäder och högskolan i Gävle med 12 000 studerande är Sveriges 14:e största lärosäte. Gävle kommun har även varit framgångsrik med att skapa möjligheter för bostadsutveckling och Gävle var en av K2A:s första marknader.

Händelser under 2021

I juli förvärvades fastigheten Brynäs 19:21 från Riksbyggen där 121 hyresbostäder kommer att uppföras med en uthyrningsbar yta om 6 390 kvm. Byggstart sker under 2022 med bedömt färdigställande under 2024. Under året har tre projekt färdigställts i Gävle med totalt 362 bostäder, innebärandes att fastighetsbeståndet i förvaltning uppgår till 802 bostäder.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Olsbacka 50:6	St	4 754	200
2 Kungsbäck 2:21	St	2 024	95
3 LSS Gävle	Sa	448	6
4 Kungsbäck 2:26	St	4 499	139
5 Kungsbäck 2:27, 2:28	H	4 440	107
6 Brynäs 19:18	H, Sa	4 655	129
7 Kungsbäck 2:29	St	2 786	126
Summa		23 606	802

Pågående projekt			
8 Brynäs 19:18, hus 4	H	192	9
9 Brynäs 19:21	H	6 390	121
Summa		6 582	130

Totalt 30 188 932

Gävle tillhör K2A:s största marknader.

K2A i Gävle



1 Olsbacka 50:6
Färdigställt 1998/2017



2 Kungsbäck 2:21
Färdigställt 2015



3 LSS Gävle
Färdigställt 2014



4 Kungsbäck, etapp 1, 2 & 3
Färdigställt 2020/2021



6 Brynäs 19:18, Godisfabriken
Färdigställt 2021



Växjö

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

Om Växjö

Växjö har ett centralt läge i Småland och är med 96 000 invånare Sveriges 21:a största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 7 500 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och 6 300 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på hyresbostäder.

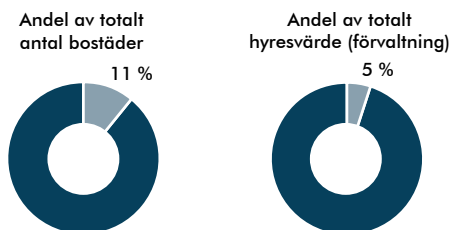
Därför finns K2A i Växjö

K2A har etablerat verksamhet i Växjö eftersom Linnéuniversitetet med 37 000 studenter är Sveriges 5:e största lärosäte, vilket passar väl in bolagets strategi att vara rikstäckande avseende studentbostäder.

Händelser under 2021

I mars förvärvades fastigheten Trädan 27 där 80 studentbostäder ska uppföras med byggstart under 2022. I juli ingicks avtal om att förvärva tre nybildade fastigheter från Peab där 334 hyresbostäder kommer att utvecklas med en total uthyrningsbar yta om 17 100 kvm. Projektet kommer att byggstartas under 2022 och färdigställs etappvis från och med 2024.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Slottsstaden 4	St	3 794	113
2 Ekologen 1	H	5 332	75
Summa		9 126	188

Pågående projekt

3 Soluppgången 1	H, Sa	4 800	60
4 Skärvet 11	H	3 650	56
5 Hortonomen 1	St	2 573	100
6 Biologen 3	H	4 124	70
7 Diskusen 2	H	6 863	185
8 Trädan 27	St	1 935	90
9 Österport	H	17 034	334
Summa		40 979	895

Totalt 50 105 1 083

K2A växte med två förvärv i Växjö under året.

K2A i Växjö



1 Slottsstaden 4
Färdigställt 2005



2 Ekologen 1
Färdigställt 2018



3 Soluppgången 1
Färdigställs 2022



4 Skärvet 11
Färdigställs 2022



5 Hortonomen 1
Färdigställs 2022



6 Biologen 1
Färdigställs 2022



Sundsvall

I Sundsvall förvaltar K2A tre fastigheter och driver fyra pågående projekt med uppförande av cirka 490 bostäder. Bostäderna i Sundsvall motsvarar sammantaget sju procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Sundsvall

Sundsvall är med närmare 100 000 invånare Sveriges 20:e största kommun med en befolkningsökning som har varit lägre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 2 050 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och 1 650 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder överskott på studentbostäder men underskott generellt på kommunens bostadsmarknad.

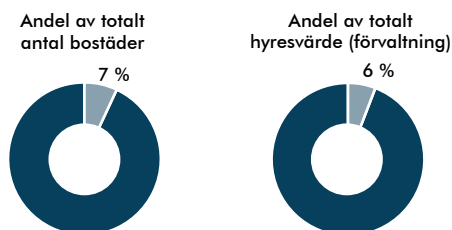
Därför finns K2A i Sundsvall

K2A har etablerats i Sundsvall eftersom K2A har som strategi att vara rikstäckande avseende studentbostäder och Mittuniversitetet med 20 000 studenter är Sveriges 8:e största lärosäte. K2A:s fastigheter har även särskilt attraktiva lägen i centrala Sundsvall.

Händelser under 2021

I juli tillträdde K2A ett förvärv med en samhällsfastighet och en bostadsfastighet i stadsdelen Sidsjö. Samhällsfastigheten innehåller bland annat grundskola, förskola och vårdcentral medan bostadsfastigheten utgörs av kooperativa hyresbostäder. Den totala uthyrningsbara arean är 11 754 kvm och hyresvärdet uppgår till 16,3 Mkr. I oktober tillträdde ett förvärv av fastigheten Alliero 25 från Diös. Fastigheten innehåller en bostadsbyggrätt om 12 100 kvm BTA där K2A avser att uppföra 190 hyresbostäder.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Grönborg 6	St	2 710	80
2 Sidsjöhöjden 4	Sa	8 061	0
3 Sidsjöhöjden 14	H	3 693	63
Summa		14 464	143

Pågående projekt

4 Förrådet 4 och 9	St, Sa	5 335	237
5 Sidsjöhöjden 4, nyprod.	H	2 250	60
6 Brohuvudet 13-16	St	1 811	85
7 Alliero 25	H	5 610	110
Summa		15 006	492

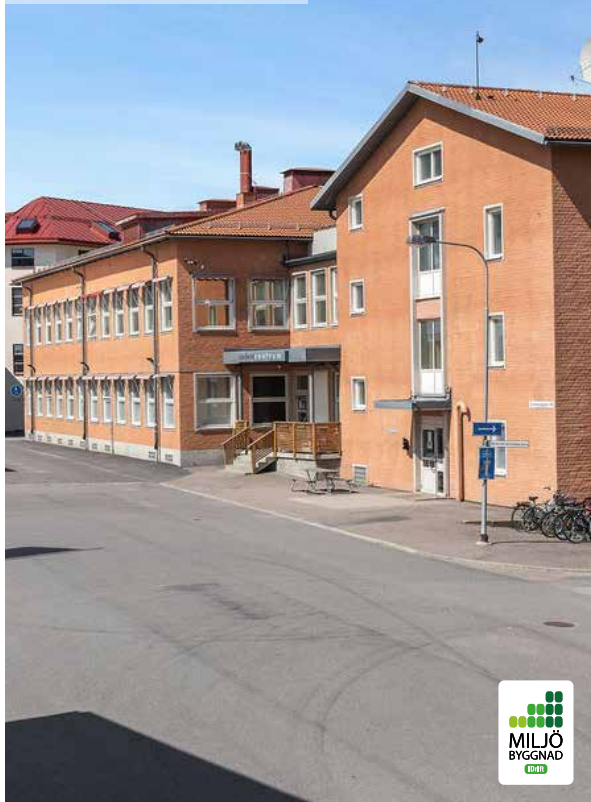
Totalt		29 470	635
---------------	--	---------------	------------

”Projekt i attraktiva lägen nära universitetet.

K2A i Sundsvall



1 Grönborg 6
Färdigställt 1998/2009



4 Förrådet 4
Färdigställs 2022



5 Sidsjöhöjden 4
Färdigställs 2024



6 Brohuvudet 13-16
Färdigställs 2024



Västerås och Enköping

I Västerås och Enköping, som är ett gemensamt förvaltningsområde för K2A, förvaltar bolaget sex fastigheter med sammanlagt 374 bostäder. K2A driver dessutom åtta pågående projekt avseende totalt 614 bostäder. Sammantaget innebär det att orternas andel av antal bostäder i förhållande till den totala fastighets- och projektportföljen uppgår till tio procent.

Om Västerås och Enköping

Västerås och Enköping har sammanlagt 204 000 invånare med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 13 000 bostäder på orterna under de senaste tio åren och 11 400 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans på studentbostäder men underskott på bostäder generellt.

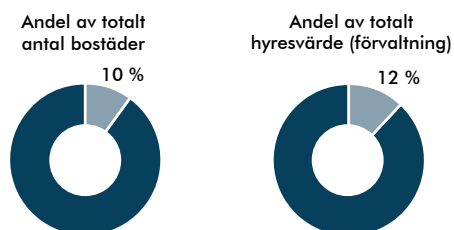
Därför finns K2A i Västerås och Enköping

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

Händelser under 2021

K2A har under året varit framgångsrikt och vunnit två markanvisningstävlingar i Västerås. Ett projekt med utveckling av 155 hyresbostäder i Bjurhovda på fastigheten Forntiden 2 som byggstartades i oktober samt ett projekt för uppförande av 100 hyresbostäder i stadsdelen Sättra. K2A har även förvärvat en byggrätt för hyresbostäder i Öster Mälarstrand, från det kommunala bostadsbolaget Mimer, där det planeras ett projekt om 155 hyresbostäder som avses byggstartas under slutet av 2022. I Enköping har två LSS-boenden om vardera sex LSS-bostäder förvärvats i två separata affärer under december.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Havsmannen 1, Västerås	H, Sa	5 076	114
2 Gånsta, Enköping	H	4 560	80
3 Galgvreten 3:7, 3:8, Enköping	H	4 066	140
4 Bredsand 1:353, Enköping	H	2 324	34
5 LSS Enköping	Sa	441	6
Summa		16 467	374

Pågående projekt

6 Jakobsbergsplatsen, Västerås	Sa	1 900	36
7 Ångpannan 12, Västerås	Sa	10 000	–
8 Juliana 8, Västerås	St	975	45
9 Bredsand 1:282, Enköping	Sa	1 350	–
10 Förseglet 9, Västerås	H	5 240	136
11 Sättra 13, Västerås	H	6 960	180
12 Forntiden 2, Västerås	H	6 747	155
13 Kornknarren 2, Västerås	H	2 463	62
Summa		46 885	614

Totalt	63 352	988
---------------	---------------	------------

K2A i Västerås



K2A i Enköping



1 Havsmannen 1, Västerås
Färdigställt 2019



2 Gånsta, Enköping
Färdigställt 2019



3 Galgvreten 3:7, 3:8, Enköping
Färdigställt 2016/2018



4 Bredsand 1:353, Enköping
Färdigställt 2020



Lund

I Lund förvaltar K2A 160 studentbostäder och driver ett projekt med 98 hyresbostäder. Sammantaget innebär det att Lunds andel av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj uppgår till tre procent.

Om Lund

Lund är med 127 000 invånare Sveriges 12:e största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Lund är präglad av sitt universitet och tekniska högskola och ett flertal betydande företag är sprungna ur den akademiska forskningsmiljön. Det har påbörjats 10 300 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och 8 200 bostäder har färdigställts. Nyproduktionen har varit hög under den senaste femårsperioden men Boverkets marknadsundersökning visar att det råder fortsatt underskott av såväl studentbostäder som bostäder generellt.

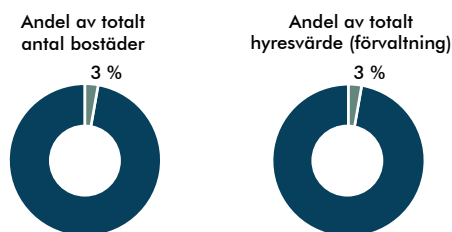
Därför finns K2A i Lund

K2A har etablerats i Lund eftersom K2A har som strategi att bli rikstäckande avseende studentbostäder. Lund tillhör Sveriges mest centrala orter för högre utbildning och Lunds universitet har 40 000 studerande, vilket gör det till Sveriges 4:e största lärosäte. Det innebär att Lund är en av K2A:s viktigaste marknader för studentbostäder.

Händelser under 2021

I mars byggstartade K2A ett projekt om 98 hyresbostäder på fastigheten Näcken 1 med en uthyrningsbar area om 3 497 kvm. Projektet bedöms färdigställas under andra kvartalet 2023.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

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

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

K2A i Lund



1 Parasollet 1
Färdigställt 2019



2 Helgonagården 5:12
Färdigställt 2010/2020



3 Näcken 1
Färdigställs 2022



Umeå

I Umeå förvaltar K2A en fastighet med 277 studentbostäder med attraktivt läge på Umeå universitets campusområde. K2A driver ett projekt med 83 hyresbostäder. Bostäderna i Umeå motsvarar fyra procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

Om Umeå

Umeå är med 131 000 invånare norra Sveriges folkrikaste kommun och Sveriges 11:e största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än riksgenomsnittet. Det har påbörjats 10 400 bostäder och färdigställts cirka 8 200 bostäder i kommunen under de senaste tio åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på såväl student- som hyresbostäder.

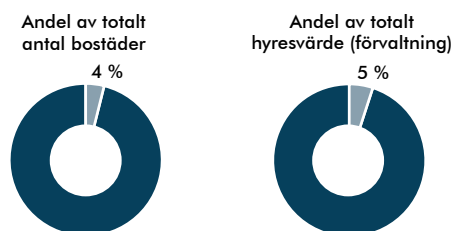
Därför finns K2A i Umeå

K2A har etablerat verksamhet i Umeå eftersom det finns en stor efterfrågan på studentbostäder samtidigt som Umeå sannolikt har norra Sveriges starkaste näringsliv. Umeå universitet har 30 200 studerande, vilket gör det till Sveriges 6:e största lärosäte.

Händelser under 2021

I november tillträdde K2A fastigheten Äppellunden 1 som förvärvats från Bonava. På fastigheten kommer 83 hyresbostäder att uppföras. Projektet byggstartades i oktober med färdigställande under andra kvartalet 2023.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Liljansberget (Roten 1)	St	6 141	277
Pågående projekt			
2 Äppellunden 1	H	3 850	83
Totalt		9 991	360

Fullt uthyrda studentbostäder nära allt på campus.

K2A i Umeå



1 Liljansberget
Färdigställt 2016



Uppsala

I Uppsala förvaltar K2A tre samhällsfastigheter med totalt 16 LSS-bostäder och driver ett pågående projekt med 216 hyresbostäder samt ett LSS-boende. K2A förvaltar även kvarteret Hydra intill Sveriges Lantbruksuniversitet åt Akademiska Hus. Hydra innehåller 108 studentbostäder. Sammantaget innebär det att Uppsalas andel av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj uppgår till fyra procent.

Om Uppsala

Uppsala är med 238 000 invånare Sveriges fjärde största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 22 200 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och 16 100 bostäder har färdigställts. Nyproduktionen har varit hög under den senaste femårsperioden men Boverkets marknadsundersökning visar att det råder fortsatt underskott av såväl studentbostäder som bostäder generellt.

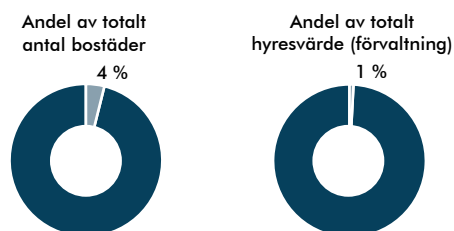
Därför finns K2A i Uppsala

K2A har etablerat verksamhet i Uppsala eftersom K2A har som strategi att bli rikstäckande avseende studentbostäder. Uppsala tillhör Sveriges mest centrala orter för högre utbildning och Uppsala universitet har mer än 48 000 studerande och över 5 000 lärare och forskare. Uppsala är därför en av K2A:s viktigaste marknader.

Händelser under 2021

Under december genomfördes ett förvärv av tre LSS-boenden i Stockholm-/Mälardalsregionen där ett av boenden ligger i Uppsala. LSS-boendet är nyligen renoverat samt innehåller sex LSS-bostäder och ligger i den attraktiva stadsdelen Luthagen.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 LSS Uppsala	Sa	840	10
2 LSS Uppsala 2	Sa	510	6
Summa		1 350	16
Pågående projekt			
3 Sala backe 50:1, 50:2	H	11 350	216
4 Flogsta 22:3	St	9 360	143
Summa		20 710	359
Totalt		22 060	375

Etablering i Uppsala genom K2A:s största förvärv hittills.

K2A i Uppsala



1 LSS Uppsala
Färdigställt 2014



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



Karlstad

I Karlstad förvaltar K2A tre fastigheter med totalt 416 studentbostäder. K2A avser även att utveckla 88 hyresbostäder. Sammantaget motsvarar det 5 procent av det totala antalet bostäder i K2A:s totala fastighets- och projektportfölj.

Om Karlstad

Karlstad är med 95 400 invånare Sveriges 23:e största kommun med en befolkningsökning som har varit högre än riksgenomsnittet. Det har påbörjats 5 700 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och 4 700 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans på studentbostäder men underskott på hyresbostäder.

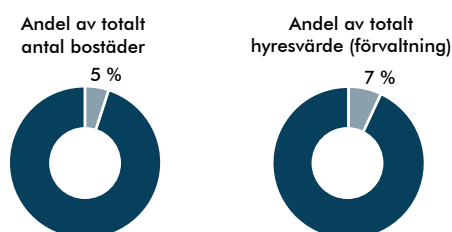
Därför finns K2A i Karlstad

K2A har etablerat verksamhet i Karlstad eftersom efterfrågan på bostäder är stor och staden har ett universitet. Karlstad universitet har 17 600 studenter vilket bidrar till en god efterfrågan på studentbostäder.

Händelser under 2021

I maj tillträdde K2A tomträtten Ukulelen 1 med 248 studentbostäder som ligger i direkt anslutning till Karlstads universitet. Den uthyrningsbara arean är 5 294 kvm och hyresvärdet uppgår till 12,8 Mkr.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Förvaltningsobjekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Kronokassören 3	St	2 635	122
2 Ukulelen 1	St	5 294	248
3 Harklövern 1, etapp 1	St	1 058	46
Summa		8 987	416

Pågående projekt

4 Harklövern 1, etapp 2	H	3 195	88
Totalt		12 182	504

K2A växer med hyresbostäder i Karlstad.

K2A i Karlstad



1 Kronokassören 3
Färdigställt 2017



2 Ukulelen 1
Färdigställt 2016



Luleå

I Luleå har K2A två pågående projekt avseende byggnation av sammanlagt 210 hyresbostäder i stadsdelen Kronan. Sammantaget motsvarar det två procent av det totala antalet bostäder i K2A:s totala fastighets- och projektportfölj.

Om Luleå

Luleå är med 78 900 invånare Sveriges 29:e största kommun med en befolkningsökning som har varit lägre än för riksgenomsnittet. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans på studentbostäder men underskott på hyresbostäder generellt.

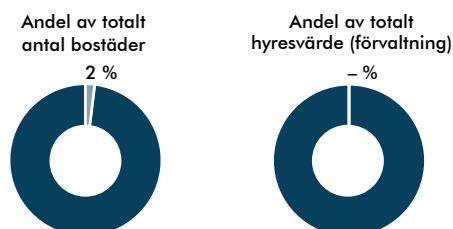
Därför finns K2A i Luleå

Luleå är en av Norrlands starkaste tillväxtkommuner och i regionen pågår flera stora näringslivssatsningar inom bland annat stål- och verkstadsindustrin som innebär stort behov av arbetskraft och därmed bostäder under de kommande åren. Luleå är en populär studentstad och Luleå tekniska universitet har 16 300 studenter, vilket gör det till Sveriges 11:e största lärosäte.

Händelser under 2021

I mars förvärvade K2A sina första två projekt i staden från Riksbyggen respektive Lerstenen. Fastigheterna Glidet 1 och Vallan 1 ligger intill varandra i stadsdelen Kronan och är under produktion och kommer innehålla totalt 210 hyresbostäder. K2A tillträder fastigheterna från säljarna efter att projekten färdigställs vilket kommer ske under 2023.

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

Pågående projekt	Kategori	Total yta, kvm	Antal bostäder
1 Glidet 1	H	4 600	95
2 Vallan 1	H	5 400	115
Totalt		10 000	210

K2A i Luleå



1 Glidet 1
Färdigställs 2023



2 Vallan 1
Färdigställs 2023



Linköping

I Linköping har K2A ett pågående projekt under produktion med 90 studentbostäder och 22 trygghetsbostäder. Sammantaget motsvarar det en procent av det totala antalet bostäder i K2A:s totala fastighets- och projektportfölj.

Om Linköping

Linköping är med 165 000 invånare Sveriges femte största kommun med en befolkningsökning som har varit mindre än för riksgenomsnittet. Det har påbörjats 11 850 bostäder i kommunen under de senaste tio åren och 10 150 bostäder har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott på studentbostäder såväl som på hyresbostäder generellt.

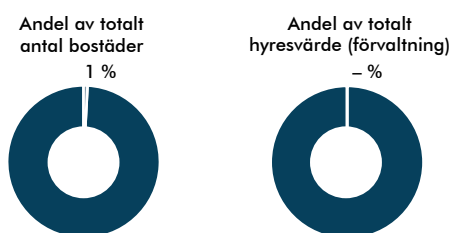
Därför finns K2A i Linköping

Linköping är en expansiv industriregion med ett flertal företag med teknisk inriktning. Linköping är vidare en av de större universitetsstäderna med 29 000 studenter. K2A:s pågående projekt på fastigheten Intervall 7 ligger i Vallastaden som är en av Sveriges mest innovativa stadsdelar som invigdes under bo- och samhällsexpo Vallastaden 2017. Under kort tid har ett 40-tal aktörer byggt 1 000 bostäder och skapat en tät, grön och blandad stadsdel med nya arkitektoniska inslag och innovativa lösningar.

Händelser under 2021

I september byggstartades K2A:s projekt Intervall 7 i Vallastaden. Projektet innehåller 90 studentbostäder och 22 kooperativa trygghetsbostäder med en total uthyrningsbar area om 3 177 kvm. Projektet uppförs i massivträ och är K2A:s första projekt med plusenergihus som innebär att fastigheten kommer producera mer energi än fastighetens behov. Projektet kommer att färdigställas under andra kvartalet 2023.

Andel av fastighets- och projektportfölj

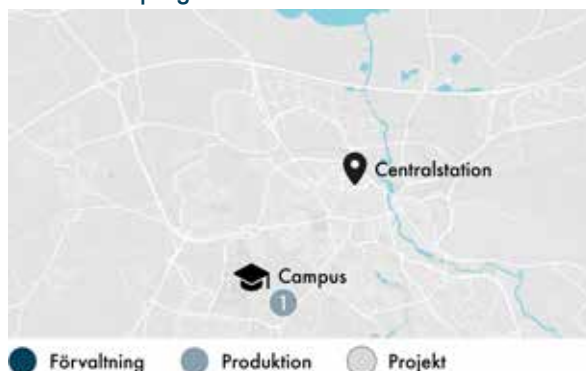


Förvaltningsobjekt och pågående projekt

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

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

K2A i Linköping



1 Intervallet 7–9
Färdigställs 2022



Kiruna

I Kiruna förvaltar K2A fastigheten Jägarskolan med 72 studentbostäder samt Rymdcampus, som är en samhällsfastighet med Institutet för Rymdfysik (IRF) och Luleå tekniska universitet som hyresgäster. Kiruna står för en procent av det totala antalet bostäder i K2A:s fastighets- och projektportfölj.

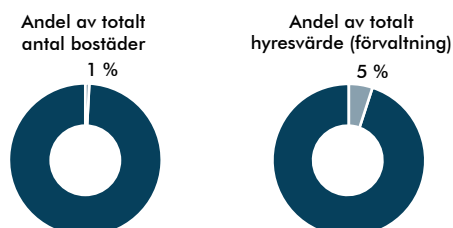
Om Kiruna

Kiruna är med 22 500 invånare Sveriges 113:e största kommun med en befolkning som under de senaste tio åren legat stabilt. Nyproduktionen har varit låg under en lång period men har ökat under senare år. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans för studentbostäder men i övrigt bostadsbrist.

Därför finns K2A i Kiruna

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

Andel av fastighets- och projektportfölj



Förvaltningsobjekt och pågående projekt

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

” Stor förväntad efterfrågan på bostäder under lång tid.

K2A i Kiruna



1 Rymdcampus
Färdigställt 2000



2 Jägarskolan
Färdigställt 2017



Övriga samhällsfastigheter

K2A förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter, med stabila kassaflöden och låg risk, som ett komplement till beståndet av hyres- och studentbostäder. Under året fortsatte K2A att investera i främst LSS-boenden.

Om samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är en benämning på fastigheter där hyresgästerna är offentliga aktörer eller bedriver skattefinansierad verksamhet inom exempelvis skola, vård och omsorg. Den absolut största ägaren av samhällsfastigheter i Sverige är den offentliga sektorn även om en rad privata aktörer etablerat sig med inriktning på samhällsfastigheter under det senaste decenniet. De privata aktörernas etablering är en effekt av att ett stort antal förvärv av samhällsfastigheter från regioner och kommuner samt betydande nybyggnation av privata fastighetsbolag. Efterfrågan på samhällsfastigheter styr i stor utsträckning av befolkningstillväxt och demografisk fördelning. Sveriges demografi präglas av en åldrande befolkning, ökande barnkullar och invandring och således ökar efterfrågan på lokaler för skola, vård och omsorg. K2A erhåller ofta mark för produktion av bostäder och samhällsfastigheter via kommunal markanvisning. Bolaget har etablerat goda kontakter med företrädare för kommuner över hela landet, vilket skapar möjligheter till förtroendefull samverkan för att bygga och erbjuda fler bostäder och lokaler för skattefinansierade verksamheter till kommuninvånarna.

Därför investerar K2A i samhällsfastigheter

K2A investerar i samhällsfastigheter då lokaler för skola, vård och omsorg ingår som en naturlig del av hyresbostadsbyggande i nya stadsdelar, men även för att det innebär långa hyresavtal, begränsad motpartsrisk och stabila kassaflöden. Offentligt finansierade hyresgäster är stabila och kreditvärda. Uthyrningsgraden i samhällsfastigheter är hög och möjligheten till längre avtal är större än för andra delmarknader. Det har varit, och fortsatt är, en stigande efterfrågan på samhällsfastigheter och det utgör ett bra komplement till K2A:s fokus på hyres- och studentbostäder. De allra flesta kommuner är i behov av LSS-boenden och stora delar av denna nyproduktion väntas tillfalla den privata marknaden. Efterfrågan på nya samhällsfastigheter finns både hos kommuner och privata operatörer och projekten drivs i tätt samarbete med hyresgästen som vanligtvis tecknar hyresavtal innan byggnation påbörjas.

Händelser under 2021

I juli tillträdde K2A en större samhällsfastighet med en uthyrningsbar area om 8 061 kvm i Sidsjö, Sundsvall. Fastigheten innehåller bland annat en kommunal grund- och förskola samt Sundsvalls största vårdcentral. K2A har även under året i tre olika affärer tillträtt sju LSS-boenden med totalt 42 LSS-bostäder i Stockholms- och Mälardalsregionen.



1 LSS Partille
Färdigställt 2015



2 LSS Mariefred
Färdigställt 2018





Solpanelerna på Hinderbanan i Gävle försörjer både fastigheten, bergvärmepumpar, kundernas hushållsel och elbilspoolen med el.

Fastigheternas värdering

Värderingsprocess

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

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

Indata för värdering till verkligt värde, procent

Bostäder

Diskonteringsränta	5,6
Direktavkastningskrav, restvärde	3,6

Samhällsfastigheter

Diskonteringsränta	6,6
Direktavkastningskrav, restvärde	4,7

Känslighetsanalyser

Känslighetsanalys 1 – värdeförändringar

Värdeförändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring ¹ , Mkr	-846	-423	0	423	846
Belåningsgrad ² , %	65,0	61,9	59,0	56,4	54,1

Känslighetsanalys 2 – värdeförändringar³

Mkr		Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5 %	+/- 33	+/- 221
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5 %	-/+ 33	-/+ 221
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5 %	-/+ 6	-/+ 51
Diskonteringsränta	+/- 1 %	-/+ 116	-/+ 683
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1 %	-/+ 154	-/+ 1 329

Väsentlig icke observerbar indata till värdering till verkligt värde³

	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 478	3 152
Aktuell hyra, kr/kvm	1 759	2 320
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,2	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,1	1,3
Aktuell vakans, %	4,4	1,8
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 986	2 296
Diskonteringsränta, %	6,6	5,6
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	4,7	3,6

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

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

3) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Finansiering

Finansiering och finanspolicy

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

Finansiella riskbegränsningar	Riskbegränsning	Utfall 2021
Belåningsgrad	Inte långsiktigt överstiga 70 %	60,7 %
Räntetäckningsgrad	Inte långsiktigt understiga 1,5 ggr	1,9 ggr

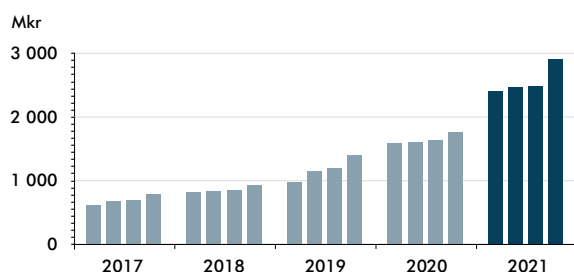
Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 december 2021 tillgångar till ett värde om 9 563,2 Mkr (6 488,8), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 8 458,4 Mkr (5 782,8). Likvida medel uppgick per balansdagen till 379,2 Mkr (412,1). Eget kapital uppgick per balansdagen till 2 906,2 Mkr (1 763,5) och har påverkats av den hybridobligation om 450,0 Mkr (0,0) som emitterades i början av januari 2021 samt den riktade nyemission av aktier av serie B som registrerades i juni 2021 och som tillförde K2A 24,1 Mkr efter emissionskostnader.

Räntebärande skulder

K2A hade den 31 december 2021 räntebärande skulder (inklusive periodiserade upplåningskostnader) om 5 822,7 Mkr (4 191,5), vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 1 631,2 Mkr under året. Belåningsgraden netto för koncernen uppgick till 59,0 procent (62,1). Den genomsnittliga räntenivån har under året sjunkit till 2,02 procent (2,42). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Eget kapital



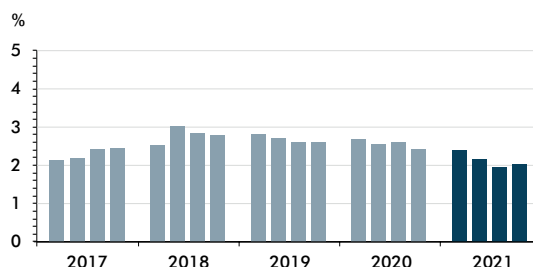
Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 28 månader (34) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 27 månader (27). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid årets utgång till 54,0 Mkr (39,2). Periodiserade upplåningskostnader om 20,5 Mkr (8,1) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

K2A upprättade under 2021 ett Medium Term Note-program (MTN-program) med en ram uppgående till 3 miljarder kronor. Under MTN-programmet kan K2A emittera seniora icke säkerställda obligationer i svenska kronor eller euro med en löptid om minst ett år.

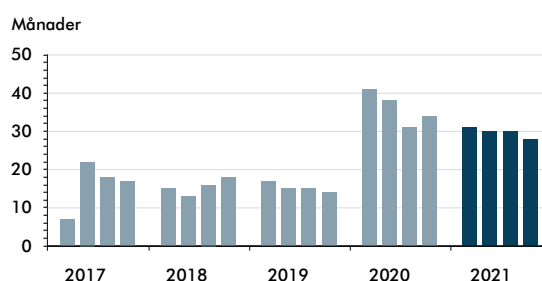
Den första juni 2021 emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 400 miljoner kronor under bolagets MTN-program. Obligationerna har en löptid om 3 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 325 baspunkter med slutgiltigt förfall den 1 juni 2024.

Den första oktober 2021 emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 400 Mkr under bolagets existerande MTN-program. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 300 baspunkter med slutgiltigt förfall den 1 april 2025.

Genomsnittlig ränta



Räntebindningstid



Lån

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2021

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
Rörlig ränta	2 177,4	2,39	–	–	–
2022	392,3	1,62	2 000,0	1 445,8	554,2
2023	329,9	1,75	1 501,6	1 376,7	124,9
2024	635,0	1,52	1 937,4	1 741,7	195,7
2025	1 355,8	1,63	955,8	955,8	–
2026	457,2	1,94	257,2	257,2	–
2027	–	–	45,5	45,5	–
2028	475,0	2,71	–	–	–
Summa/genomsnitt	5 822,7	2,02	6 697,4	5 822,7	874,8

Grön finansiering

Grön finansiering

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

Grönt ramverk aktier

Under 2020 lanserade K2A världens första ramverk för gröna aktier. Ramverket för den gröna aktien är verifierat av CICERO. Ramverket underlättar för investerare att få en djupare insyn i bolagets hållbarhetsarbete samt ger dem en möjlighet att granska och jämföra bolags hållbara prestationer.

CICERO har i sin second opinion, som reviderats under 2021, klassat cirka 75 procent av K2A:s hyresintäkter och 73 procent av K2A:s investeringar som gröna i olika nyanser från ljus- till mörkgrönt.

Det åligger K2A att årligen rapportera enligt det gröna ramverket. K2A rapporterar i enlighet med det gröna ramverket för aktier kvartalsvis i delårsrapporter och bokslutskommuniké och utfallet per 31 december 2021 framgår av nästföljande sidor.

Nasdaq Green Equity Designation

Under 2021 erhöll K2A grön märkning av bolagets aktier enligt Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av K2A:s omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten fortsätter att investera en betydande andel i gröna aktiviteter. För ansökan görs en kvalitativ bedömning av företagets anpassning till Nasdaq Green Equity Principles av en av Nasdaq godkänd granskare. För närvarande godkända granskare är CICERO Shades of Green och Moody's ESG Solutions.

Grönt ramverk för finansiering

K2A har emitterat icke säkerställda obligationer och hybrid-obligationer. Obligationerna möjliggör finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter samt investeringar i energi-effektiviseringar i befintliga fastigheter. I samband med emissionen upprättades ett finansiellt ramverk för gröna obligationer där CICERO tagit fram en second opinion. Inrättandet av det finansiella ramverket är en naturlig del av K2A:s profil som ett hållbart företag, och gör det möjligt för K2A att ytterligare fokusera på att uppnå en positiv miljöpåverkan i sin verksamhet.

Den första augusti 2020 emitterade K2A för första gången en obligation om 400 Mkr under ett grönt ramverk om totalt 750 Mkr. Obligationen hade en löptid vid emissionstillfället om tre år och en rörlig ränta om tre månaders STIBOR plus 395 baspunkter med slutligt förfall den 28 augusti 2023.

Den 21 januari 2021 emitterade K2A gröna hybridobligationer om 450 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. Hybrid-obligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om tre månader STIBOR plus 595 baspunkter fram till första inlösendagen. K2A har möjlighet att förtidsinlösa hybrid-obligationerna den 21 mars 2026 och på varje räntebetalningsdag därefter. Hybridobligationerna klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom obligationerna har en evig löptid. Återbetalning beslutas av årsstämman och bolaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala hybridobligationerna eller den löpande kostnaden för dessa.

K2A upprättade under 2021 ett Medium Term Note-program (MTN-program) med en ram uppgående till tre miljarder kronor. Under MTN-programmet kan K2A emittera seniora icke säkerställda obligationer i svenska kronor eller euro med en löptid om minst ett år.

Den första juni 2021 emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 400 miljoner kronor under bolagets MTN-program (MTN 101). Obligationerna hade en löptid vid emissionstillfället om tre år och en rörlig ränta om tre månader STIBOR plus 325 baspunkter med slutgiltigt förfall den 1 juni 2024.

Den första oktober 2021 kvartalet emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 400 Mkr under bolagets existerande MTN-program (MTN 102). Obligationerna hade en löptid vid emissionstillfället om 3,5 år och en rörlig ränta om tre månader STIBOR plus 300 baspunkter med slutgiltigt förfall den 1 april 2025.

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

Det åligger K2A att årligen rapportera enligt det gröna ramverket. K2A rapporterar i enlighet med det gröna ramverket för finansiering kvartalsvis i delårsrapporter och bokslutskommuniké och utfallet per 31 december 2021 framgår av nästföljande sidor.

K2A:s gröna obligationslån och hybridobligationslån

Värdepapper	Serie-nummer	Emissionsdatum	Förfalldatum	Tid till förfall år ¹	Nom. belopp Mkr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ¹ ränta, %	ISIN	Grön
Sr Unsecured FRN Green Bonds	–	200801	230801	1,6	400	Stibor 3M	3,95	3,94	SE0014731071	Ja
Sr Unsecured FRN Green Bonds	MTN 101	210601	240601	2,5	400	Stibor 3M	3,25	3,24	SE0013360278	Ja
Sr Unsecured FRN Green Bonds	MTN 102	201001	250401	3,3	400	Stibor 3M	3,00	2,94	SE0013104791	Ja

Totalt emitterat belopp

1 200

Värdepapper	Emissionsdatum	Förfalldatum	Tid till förfall år ¹	Nom. belopp Mkr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ¹ ränta, %	ISIN	Grön
Subordinated Perpetual Green FRN "Hybrids"	200101	260421	4,4	450	Stibor 3M	5,95	5,87	SE0015407507	Ja

Totalt emitterat belopp

450

1) Räknet från 31 december 2021

Uppföljning av gröna ramverk

Grönt ramverk för finansiering

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad				Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Kommande	Totalt		
Svanen	9	–	–	9	39	48
Miljöbyggnad nybyggnad						
– Silver	4	–	–	4	1	5
Miljöbyggnad iDrift						
– Silver	10	38	19	67	–	67
– Brons	22	7	–	29	–	29
Passivhus/annan	1	–	–	1	6	7
Summa	46	45	19	110	46	156

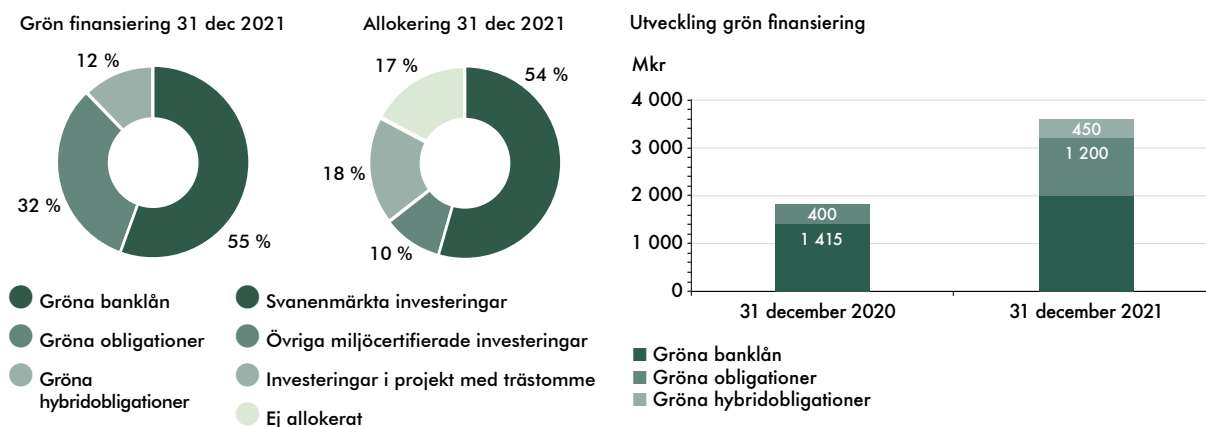
Exempel på gröna fastigheter

Haninge Vega Park

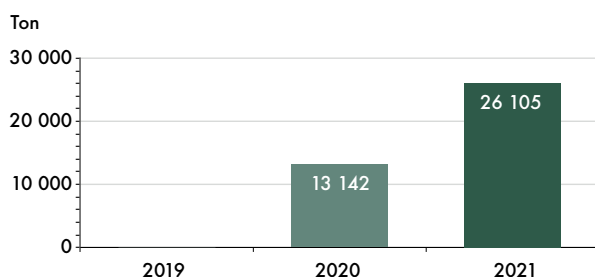
- 462 nyproducerade hyresbostäder 30 min från Stockholm C.
- Påkostade och sociala innergårdar.
- Sveriges största träbyggnadsprojekt vid tidpunkten för projektgenomförandet.



Grönt ramverk för finansiering fortsättning



CO₂e-utsläpp, ton (scope 1–3)



Ökningen beror huvudsakligen på ökad andel terminsaffärer som nått produktionskedje, varav fyra projekt har uppförts med betongstomme år 2021, jämfört med ett projekt år 2020.

CO₂e-utsläpp och energianvändning

År	Totala CO ₂ e-utsläpp ton ² kg/kvm ²		Energianvändning kWh/kvm
2018			150,0
2019 ¹			149,6
2020 ³	13 142	118,1	109,6
2021	26 105	144,1	100,6

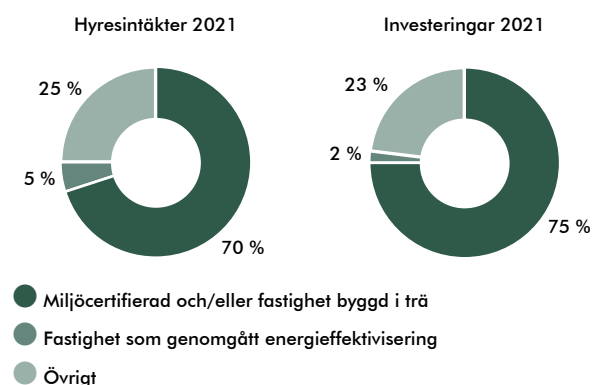
1) Energistatistiken för år 2019 inkluderar ej de LSS:er som förvärvades under året.

2) K2A redovisar från och med år 2020 klimatutsläpp enligt GHG-protokollet scope 1–3. Tidigare jämföresleår saknas därmed.

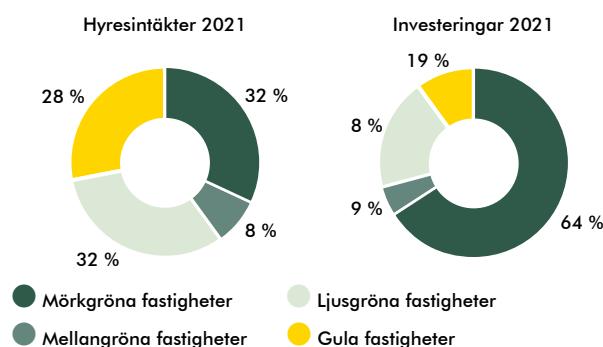
3) Data för 2020 har justerats för att inkludera ytterligare kategorier i scope 3.

Grönt ramverk för aktier

Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



Fördelning enligt ramverk



Risker och riskhantering

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

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

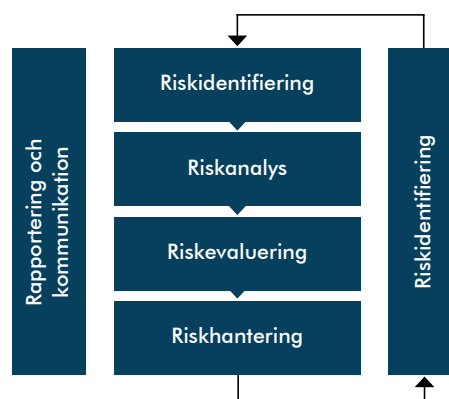
Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Styrelsen i K2A har fastställt en riskhanteringspolicy för verksamhetsövergripande riskhantering i K2A, som syftar till att ge styrelsen och företagsledningen ökad insikt i de risker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

Riskhanteringsprocessen

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

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

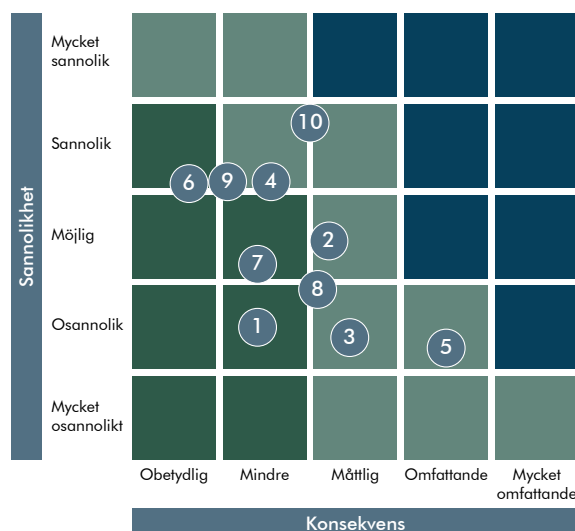
K2A:s riskhanteringsprocess



Väsentliga riskområden

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

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



1. Operativa risker

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

Risk	Riskbeskrivning	Hantering															
Hyresintäkter och vakanser	K2A:s hyresintäkter påverkas av en mängd olika faktorer såsom utveckling i ekonomin på de delmarknader där K2A verkar, utbud av hyres- och studentbostäder, befolkningstillväxt, sysselsättning samt hur väl K2A lyckas utveckla fastighetsbeståndet. Det kan påverka vakansgrad och hyresnivåer i de fastigheter K2A äger.	■ God marknadskännedom. ■ Utvecklar attraktiva, hållbara bostäder i bra lägen på marknader med god efterfrågan. ■ Nära och proaktiv dialog med kunder för att förstå deras behov idag och i framtiden. ■ Strukturerad process avseende marknadsföring och uthyrning. ■ Löpande mätning av kundernas nöjdhet följs upp med relevanta åtgärder.															
Ökade fastighets-kostnader	Risken kopplad till fastighetskostnader ligger framför allt i ökningarna som K2A inte kan kompensera för genom hyreshöjningar, index eller vidarefakturerings. Framförallt ligger risken i oförutsedda kostnader relaterade till reparation och underhåll som bolaget har begränsad möjlighet att påverka.	■ Energieffektiva miljöcertifierade fastigheter. ■ Strukturerat och fokuserat arbete för att effektivisera och minska energianvändning. ■ Underhållsplaner för samtliga fastigheter.															
Projektstyrning	Det finns en risk att kostnader för genomförande av projekt blir högre än förväntat på grund av felkalkyler, oprofessionell upphandling och ineffektivt projektgenomförande vilket kan medföra att avkastningen därmed blir lägre.	■ Hög kompetens i projektorganisationen. ■ Egen industrialiserad produktion innebär god möjlighet att styra projektprocess och tidsplanering. ■ Avtalsmässig reglering med samarbetspartners. ■ Tydlig och proaktiv process vid upphandling av leverantörer.															
Störningar produktion i fabrik	K2A har två produktionsenheter, en i Valdemarsvik och en i Gävle. Det finns en risk, att verksamheterna kan komma att drabbas av produktionsstopp. Det skulle kunna leda till förseningar i projekt, vilket kan ge ökade kostnader för produktionen/projektet.	■ Kvalitetssäkring av interna rutiner och processer. ■ Dokumenterade arbetsprocesser för varje steg av produktionen för att minska personberoende.															
Skatt	Förändringar av fastighetsskatt och andra skatter kan påverka K2A:s verksamhet, liksom brister i bolagets skattehantering. Felaktiga antaganden om skatt i kalkyler kan medföra att avkastningen överskattas/underskattas.	■ K2A följer noga utvecklingen på skatteområdet, lagar, praxis och domslut. ■ Löpande utbildning av personal. ■ Tydliga interna processer för att kontrollera och säkerställa hanteringen av bolagets skatter.															
Risker relaterade till pandemier	Det finns en risk att K2A:s verksamhet och finansiella ställning påverkas av en pandemi i samhället med avseende på potentiella produktionsförseningar, brist på kompetens, försvagad efterfrågan och allmän konjunkturedgång.	■ K2A övervakar löpande utvecklingen för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå. ■ K2A följer myndigheternas rekommendationer.															
Känslighetsanalys	Kassaflöde¹ <table> <tr> <th></th><th>Förändring</th><th>Effekt på kassaflödet, Mkr</th></tr> <tr> <td>Hyresvärde</td><td>+/- 5%</td><td>+/- 24</td></tr> <tr> <td>Uthyrningsgrad</td><td>+/- 2 procentenheter</td><td>+/- 10</td></tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td><td>+/- 10%</td><td>-/+ 13</td></tr> <tr> <td>Räntekostnader</td><td>+/- 1 procentenhet</td><td>-/+ 24</td></tr> </table> 1) Kassaflödet avser de senaste 12 månaderna. Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet. Känslighetsanalys för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.		Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr	Hyresvärde	+/- 5%	+/- 24	Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 10	Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 13	Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 24	
	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr															
Hyresvärde	+/- 5%	+/- 24															
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 10															
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 13															
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 24															

2. Finansiella risker och regelefterlevnad

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

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Refinansierings- och likviditetsrisk	Refinansieringsrisk avser risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid låneförfall, eller att refinansieringen endast kan förnyas till en betydligt högre kostnad. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar.	■ Använder flera olika finansieringsformer och -källor. ■ Av styrelsen fastställd finanspolicy begränsar risktagande. ■ Likviditetsreserv för att säkerställa att K2A kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser. ■ Med hög andel miljöklassade fastigheter och projekt har K2A goda förutsättningar att få så kallad grön finansiering till attraktiva villkor.
Ränterisk	Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i K2A:s resultaträkning. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av kreditinstitutens marginaler samt K2A:s strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att K2A:s ränteutgifter ökar om marknadsräntorna stiger eller att K2A binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan.	■ Av styrelsen fastställd finanspolicy reglerar riskmandat. ■ K2A använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur.
Finansiell rapportering	Den finansiella rapporteringen är ett viktigt beslutsunderlag och brister i den kan leda till felaktiga beslut för K2A men också för externa parter såsom långivare och investerare.	■ Styrande dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. ■ God intern kontroll med såväl förebyggande åtgärder som uppföljningskontroller. ■ Ett av styrelsen utsett revisionsutskott granskar koncernens finansiella rapportering och interna kontroll. ■ Hög kompetens på ekonomifunktionen. ■ Löpande bevakning och analys av förändringar i regelverk. ■ Extern revision.
Regel- efterlevnad	K2A måste anpassa verksamheten till lagar, förordningar och regler. I det fall K2A inte efterlever gällande regelverk kan det medföra ekonomiska konsekvenser, sanktioner eller skada förtroendet för K2A.	■ Utvecklingen av lagar, regler och förordningar inom områden som kan komma att påverka K2A följs löpande. ■ God intern kontroll med uppföljning i flera led. ■ Eventuella effekter av ändrade regelverk analyseras och förbereds. ■ Funktion för visselblåsning.

3. Strategiska risker

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

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Politiska beslut och regeländringar	Politiska beslut och regeländringar kan leda till ändrade förutsättningar för K2A:s verksamhet. Det kan till exempel gälla beslut om förändrad skatte-lagstiftning, regelverk för banker, statliga stöd och planprocesser etc.	■ K2A följer aktivt utvecklingen av lagar, regler och praxis inom de områden som berör K2A. ■ Analys av eventuella effekter och om möjligt proaktivt agerande. ■ Dialog med styrelse och ägare om påverkan och tänkta åtgärder.
Värdeförändringar på fastigheter	Värdeförändringar på fastigheter utgör en risk och en möjlighet. Värdeförändringarna påverkas av ett stort antal faktorer, exempelvis fastighetsbeståndets geografiska sammansättning, kvalitet samt hur väl K2A lyckas förvalta och utveckla fastigheterna. Det i sin tur avspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Utöver det påverkas värderingen av konjunkturen, liksom avkastningskravet vid värdering.	■ Omvärldsbevakning och nära dialog med hyresgäster. ■ Tydlig strategi för varje enskild fastighet. ■ Innehav fokuserat på eftertraktade lägen. ■ Ligga i framkant avseende hållbarhet och teknikutveckling. ■ Kvartalsvis värdering av fastighetsportföljen.
Projektverksamhet samt tillgång till mark/projekt	Fastighetsutveckling genom investeringar i egna fastigheter och framtagande av byggrätter är mycket viktigt för företagets värdetillväxt. En begränsad projektportfölj kan dämpa den framtida tillväxten.	■ K2A arbetar aktivt för att behålla en långsiktig tillväxt och söker ständigt nya affärsmöjligheter och projekt genom löpande dialog med kommuner och andra marknadsaktörer. ■ Kontinuerlig analys av marknadsläget. ■ Tydlig investeringsstrategi som löpande utvärderas. ■ Tydlig beslutsprocess vad gäller risker och möjligheter.
Beroende av enskilda nyckelpersoner	Beroende av enskilda personer på nyckelbefattningar kan medföra risker för att det dagliga arbetet inte kan genomföras med tillräcklig effektivitet och kvalitet. Kan inte rätt medarbetare eller tillräckligt med personal behållas eller rekryteras resulterar det i att verksamheten riskerar att underpresteras.	■ Hållbart företag i alla dimensioner. ■ För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarsamtal där individuella önskemål och behov av kompetensutveckling kartläggs. ■ Plan för kompetensförsörjning. ■ Dokumenterade process- och arbetsbeskrivningar för att minska personberoende.

4. Hållbarhetsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Korruption och brott mot mänskliga rättigheter	För K2A är det viktigt med tillit och förtroende samt att bedriva affärsverksamheten på ett transparent och etiskt korrekt sätt. Som för all affärsverksamhet kan det förekomma risker kopplat till korruption och mänskliga rättigheter och dessa risker kan finnas inom såväl K2A som hos bolagets partners och leverantörer. K2A ställer därför samma krav på leverantörer som internt på bolaget. För K2A kan en incident ha en negativ påverkan på människor och miljö samt skada bolagets anseende och affär.	■ Uppförandekod innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekten för mänskliga rättigheter. ■ Jämställdhetspolicyen innehåller riktlinjer för nolltolerans mot diskriminering eller kränkande särbehandling. ■ Kravställning på leverantörer att K2A:s uppförandekod följs. ■ Revision av leverantörsavtal på årsbasis och i samband med nytecknande eller förnyelse av kontrakt. ■ På förhand upphandlade materialleverantörer för nyproduktion, tack vare Svanencertifieringarna, för kontroll och styrning av leverantörsledet. ■ Policy och rutin för visseblåsning som kan användas vid misstanke om oegentligheter eller brott mot uppförandekoden.
Klimatförändringar, fysiska risker	Klimatförändringarna är en global hållbarhetsrisk som medför konsekvenser för både ekonomiska, ekologiska och sociala system. För K2A kan akuta fysiska risker såsom översvämning, extremväder (exempelvis skyfall, snöfall, värmeböljor, stormar och brand) samt långsiktiga fysiska risker, komma att öka K2A:s kostnader för skador och kräva investeringar för att motverka påverkan. Långsiktiga fysiska risker såsom kallare väder kan ge ökad el- och värmeanvändning. Varmare temperaturer kan medföra ökad risk för skadedjur och påverka kostnaden för råvara (trä). Ändrade nederbörds-mönster eller havsvattenhöjningar kan påverka behov av dagvattenhantering och/eller investeringar i fukt- och vattenhanteringsåtgärder. Dessa risker kan öka i ett längre tidsperspektiv.	■ Klimatriskeninventeringar av befintligt fastighetsbestånd kompletteras efter hand fastigheter förvärvas. Framtagna åtgärdsplaner som integrerats i förvaltningens handlings- och underhållsplaner. ■ Förvärv och markanvisningar bedöms utifrån ett klimatriskperspektiv. ■ Miljöcertifiering av all nyproduktion enligt Svanen eller motsvarande. ■ Genomförande av klimatscenarioanalys och integrering av resultat i verksamhetens handlingsplaner. Klimatscenarioanalys uppdateras på årsbasis. ■ Dagvattenhantering i samtlig nyproduktion. ■ Nybyggnader har låg energianvändning. Löpande energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd.
Klimatförändringar, omställning	K2A har sedan bolaget grundades 2013 haft hållbarhet som fundament för att framtidssäkra verksamheten. Detta gör att bolaget idag är väl rustat för de klimatrelaterade krav på omställning som finns och kan förväntas komma. Vid politiska förändringar, nya lagkrav, förändringar av branschstandarder eller policy kan detta innebära investeringar (tidsmässiga eller ekonomiska), ökad beskattning och/eller förändringar av K2A:s verksamhetsprocesser och rutiner. Större medvetenhet om klimatfrågan hos olika intressentgrupper kan öka efterfrågan på miljöcertifieringar. Till följd av klimatförändringar och generellt ökad efterfrågan på el kan elpriset komma att öka, vilket skulle innebära ökade driftskostnader för K2A:s fastighetsbestånd.	■ Bevakning av ändringar i lagkrav, riktlinjer och policyer. ■ Utvärdering av produktionsmetoder för ökad cirkularitet och resurseffektivitet. ■ Miljöcertifiering av nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd. ■ Endast inköp av el från förnybara energikällor till samtliga fastigheter. ■ Under 2022 tar K2A fram en strategi för fastighetsnära, förnybar energi. ■ Installation av solceller på nybyggnadsprojekt.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Biologisk mångfald och ekosystem-tjänster	Förlusten av biologisk mångfald och ekosystem-tjänster är dels en global hållbarhetsrisk, men även lokalt får det konsekvenser för klimat, matförsörjning, rening av luft, markerosion/markstabilitet och råvaruförsörjning. Vid nyproduktion kan nya byggnader och tillhörande utbyggnad av mark eller infrastruktur komma att innebära ett fysiskt hinder för arter och växter att sprida sig i landskapet. Lokalt kan rödlistade arter påverkas av K2A:s verksamhet kopplad till uppförandet av nya byggnader. Vid uppförande på jungfrulig mark eller med närhet till känsliga naturområden kan detta innebära risker kopplad till lokal artdöd (växter och djur) och därmed förlust av bidrag till lokala ekosystemtjänster och/eller förlust av lokala biotoper. För K2A:s fastigheter kan det innebära en minskad motståndskraft mot klimatrelaterade väderfenomen som kräver investeringar i, på eller runt byggnaderna. Det kan påverka fysiska aspekter som ljud- och luftkvalitet i och utanför byggnaderna. För kunderna kan fysiska och estetiska aspekter ha en inverkan på trivsel och medföra lägre kundnöjdhet.	■ Markanvisningar bedöms utifrån ett miljöperspektiv. ■ Baserat på artinventeringar från kommun/länstyrelse anpassas grön- och blåstrukturer på fastigheten. ■ För nyproduktion, främjande av spridnings- korridorer på fastigheten, bland annat genom gröna tak och/eller gröna innergårdar med växter som stöttar eller förstärker lokala biotoper och/eller ekosystemtjänster. ■ Under 2021 inventerades grönytor på befintliga fastigheter. Under 2022 kompletteras grönytor utifrån fastighetspecifika behov. ■ Miljöcertifiering av nyproduktion och förvärvade fastigheter. ■ Kunddialoger förs för att identifiera och lyfta relevanta hållbarhetsaspekter, inklusive grönytor och utemiljöer.
Miljö-påverkan	Baserat på forskningen kring de planetära gränserna ¹ har K2A identifierat ett flertal områden där verksamheten kan medföra en negativ miljöpåverkan. Utöver klimatpåverkan och biologisk mångfald (framgår separat ovan) kan användning av kemikalier vid ombyggnation, nyproduktion och förvaltning bidra till utsläpp till mark, luft eller vatten. Vid nyproduktion påverkar K2A markanvändningen vid fastigheten samt bidrar till utbyggnad av infrastruktur lokalt, vilket kan innebära ändrad landanvändning på lokal/regional nivå, till exempel om bostäder byggs på tidigare åkermark. Verksamheten i fastigheterna samt de boende bidrar till ett nyttjande av färskvattenresurser vilket kan ha en negativ påverkan där grundvattennivåerna är låga. Generering av avfall sker från både fabriksverksamhet, på byggplats och i byggnadens driftsskede, vilket kan ha en negativ miljöpåverkan om stora mängder går osorterade till deponi eller går till energiåtervinning istället för återanvändning eller materialåtervinning.	■ Miljöcertifiering av nyproduktion och förvärvade befintliga byggnader. ■ Miljöinventering i befintliga byggnader genomförd. ■ Markanvisningar bedöms utifrån ett miljöperspektiv. ■ Rutiner på byggplats i händelse av miljöolycka. ■ Snålspolande kranar i nyproduktion. ■ Kunddialoger förs för att identifiera och lyfta relevanta hållbarhetsaspekter som avfallssortering och återbruk. ■ Svanencertifiering av nyproduktion för minskad användning av miljö- och hälsoskadliga kemikalier.
Arbetsmiljö	För K2A är det viktigt att anställda ska känna sig trygga och ha förutsättningar för att må bra på arbetsplatsen. Brister i K2A:s arbete kring arbetsmiljö, säkerhet och hälsa samt anställnings- och arbetsvillkor kan medföra negativa konsekvenser på såväl individ- som företagsnivå. Brister eller incidenter kan medföra att K2A ses som en mindre attraktiv arbetsgivare och kan skada bolagets varumärke.	■ Arbetsmiljöarbetet beskrivs i en arbetsmiljö-handbok och följs upp årligen. ■ Tydliga säkerhetsföreskrifter och arbetsmiljö-utbildningar för personal i produktion genomförs löpande. ■ Hälsofrämjande åtgärder som friskvårdsbidrag och regelbundna hälsoundersökningar. ■ Årliga medarbetarsamtal där den psykosociala och fysiska arbetsmiljön utvärderas. Resultatet går in i handlingsplan för kommande år.

1) De nio planetära gränserna beskrivs i en forskningsmodell framtagen av Stockholm Resilience Centre: <https://www.stockholmresilience.org/research/planetary-boundaries.html>

TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar

Redan från starten år 2013 har K2A:s ambition varit att kontinuerligt skapa nya och innovativa hållbarhetslösningar som tar hänsyn till bolagets klimatavtryck. Bolagets fokus på klimatarbetet har från och med år 2021 tydliggjorts i ett nytt klimatmål om att K2A:s verksamhet ska vara klimatpositiv senast år 2027. Inom satsningen tas en färdplan fram under 2022 samtidigt som bolagets arbete med klimatanpassning fördjupas. K2A vill ta ansvar, bidra till en förändring i branschen och transparent visa verksamhetens bidrag till och påverkan på klimatet. För andra året redovisas bolagets klimatrelaterade risker och möjligheter enligt TCFD, Task Force on Climate related Financial Disclosures. TCFD:s riktlinjer utgår från de fyra områdena styrning, strategi, riskhantering samt mål och mätvärden. Se sida 107 för en sammanfattande tabell med hänvisning till bolagets klimatrelaterade rapportering. Tabellen motsvarar figure 4 "Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures".¹

Scenarioanalys

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

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

Klimatscenario RCP 2.6 och 8.5

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

Klimatscenario RCP 2.6 – Anpassning till Parisavtalet

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

Klimatscenario RCP 8.5 – Business as usual

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

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

Fysiska risker

Akuta

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

Långsiktiga

- Temperaturförändringar
- Ändrade nederbördsmonster
- Vindförhållanden
- Havsnivåhöjning

Omställningsrisker

Regulatoriska

- Krav på klimatrapportering
- Policyer och lagkrav

Teknologiska

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

Marknad och varumärke

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

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

Klimatrelaterade risker och möjligheter i K2A:s värdekedja

Under 2021 uppdaterades den klimatfokuserade scenarioanalysen från år 2020 med syfte att identifiera och värdera risker, möjligheter och åtgärder och därmed kunna skapa en så god beredskap som möjligt.

Analysen visar att K2A redan idag har god beredskap för omställningsrisker. De akuta och långsiktiga fysiska riskerna är

inventerade i samband med genomförda klimatriskinventeringar under 2021 och inarbetade i handlingsplaner för respektive fastighet.

Under 2021 uppdaterades den klimatfokuserade scenarioanalysen från år 2020 med syfte att identifiera och värdera risker, möjligheter och åtgärder och därmed kunna skapa en så god beredskap som möjligt.

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

Finansiell påverkan

K2A har en affärsmodell och värdekedja där låg klimatpåverkan och klimatanpassning är i fokus. I samband med övergången till en koldioxidneutral ekonomi behöver K2A göra ytterligare anpassningar av sin affärsmodell för att vara i linje med Parisavtalets utsläppsmål samt målet om att vara klimatpositivt senast år 2027. K2A tar höjd för att hantera ett RCP 8.5-klimatscenario men anpassar verksamheten för att vara i linje med ett RCP 2.6-klimatscenario vilket motsvarar en global medeltemperaturökning som inte överstiger två grader i enlighet med Parisavtalets utsläppsmål om att hålla den under 1,5 grader. K2A har därmed gjort en analys av de kostnader som en hantering och anpassning till framtida klimatrisker kommer innebära för bolaget.

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

Kort sikt <5 år

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

Anpassning av produkt/volymelement

Konsultkostnader för utredningar för optimering av produkt uppskattas till 2 Mkr per år. Materialkostnader beräknas minska på grund av ökad resurseffektivitet och användning av återbrukade produkter. Besparingar är dock ej kalkylerade.

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik kommer inledningsvis prioriteras för de byggnader som har energiklass D eller sämre. Inom de närmaste fem åren uppskattas egenproducerad förnybar energi såsom solceller ha implementerats i cirka hälften av byggnaderna i förvaltning. Energieffektiviseringsåtgärder för byggnaderna varierar kraftigt beroende på byggnadsfysik och tekniska system. Exempel på åtgärder kan vara tilläggsisolering, injusteringar av tekniska system, implementering av ny teknik såsom energieffektiva installationer och värmeåtervinning. Inom de närmaste fem åren uppskattas energieffektiviseringsåtgärder ha implementerats i cirka hälften av de byggnader som idag är inom förvaltning.

Finansiell påverkan

Klimatscenario RCP 2.6

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

Klimatscenario RCP 8.5

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

Investering	Uppskattad kostnad, Mkr	Uppskattade energibesparingar, Mkr
Förnybar energi	19,2	9,6
Energieffektivisering	36,0	18,0

Klimatanpassning av befintligt bestånd

Baserat på resultatet från genomförda klimatriskinventeringar bedöms följande antal byggnader ha behov av klimatanpassningsåtgärder utifrån exponeringen för olika klimatrelaterade händelser:

Händelse	Antal byggnader
Skyfall	33
Värmeböljor	25
Skogsbrand	13
Extrema snöfall	4

Anpassningsåtgärder	Uppskattad kostnad, Mkr
Avledning, skydd och omhändertagande av vatten	16,5
Solskydd och skuggande växter	25,0
Anlägga gräsytor / brandkorridor	2,6
Förstärkning av takkonstruktion	3,0

Investeringar i kolsänkor och kolinbindande åtgärder

I samband med framtagande av färdplan för klimatmålet om att vara klimatpositivt år 2027 kommer K2A göra en genomlysning av olika alternativ för kolinbindning och kolsänkor. Kostnad och omfattning bedöms baserat på åtgärd samt bolagets nutida och prognostiserade utsläpp av växthusgaser. En bedömning av finansiell påverkan därmed ej möjlig i nuläget.

Medellång sikt 5-30 år

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

Anpassning av produkt/volymelement

Konsultkostnader för utredningar för optimering av produkt uppskattas till 0,5 Mkr per år. Materialkostnader beräknas minska på grund av ökad resurseffektivitet och användning av återbrukade produkter. Besparingar är dock ej kalkylerade. Marknaden för nya tekniska installationer för ökad energieffektivitet bedöms vara kommersiellt tillgängliga. Implementering och drift av ny teknik bedöms medföra merkostnader om cirka 0,4 Mkr per byggnad som i dagsläget ingår i K2A:s förvaltningsbestånd.

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik

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

Investering	Uppskattad kostnad, Mkr	Uppskattade energibesparingar per år, Mkr
Förnybar energi	9,6	1,0
Energieffektivisering	18,0	1,8

Klimatanpassning av befintligt bestånd

Under kommande år kommer FN:s klimatpanel IPCC uppdatera de klimatriskscenarier som bland annat K2A:s klimatriskinventeringar har baserats på. Det är i nuläget inte möjligt att bedöma om ytterligare åtgärder krävs. Finansiell påverkan är därmed ej möjlig att bedöma.

Investeringar i kolsänkor och kolbindande åtgärder

Under 2022 kommer K2A göra en genomlysning av olika alternativ för kolbindning och kolsänkor. Kostnad och omfattning bedöms baserat på åtgärd samt bolagets nutida och prognostiserade utsläpp av växthusgaser. En bedömning av finansiell påverkan därmed ej möjlig i nuläget.

Lång sikt 30–80 år

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

På lång sikt fortsätter K2A med investeringar och produktutveckling för hantering av framtida klimatscenarier. Om 30 år, dvs år 2052 ska EU ha nått målet om att ha netto-noll-utsläpp. Då K2A redan år 2027 avser att vara klimatpositivt i hela värdekedjan sker de största investeringarna i klimatanpassningsåtgärder och fastighetsnära förnybar energiteknik. Beroende på tekniska framsteg och leverantörers klimatutsläpp som bolaget ej har rådighet över, såsom exempelvis fjärrvärme, kan det bli aktuellt med investeringar i kolsänkor och/eller kolbindande åtgärder. En bedömning av finansiell påverkan därmed ej möjlig i nuläget.

TCFD - sammanfattning och sidhänvisning till upplysningar

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mätetal och mål
A. Styrelsens översyn av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 24, 98	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medel och lång sikt. Se sid 102, 105–107	A. Organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Se sid 24–25, 98, 102	A. Organisationens mätetal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess. Se sid 24–25, 30–31
B. Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 24–25, 121–123	B. Påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamheter, strategi och finansiella planering. Se sid 24–25, 98, 104–107	B. Organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Se sid 24–25, 98, 102	B. Scope 1, Scope 2 och Scope 3-utsläpp av växthusgaser och relaterade risker. Se sid 30, 166
	C. Organisationsstrategins anpassningsförmåga med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier – inkluderat ett scenario för 2 grader eller lägre. Se sid 24–25, 102, 105–107	C. Processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker är integrerade i organisationens övergripande riskhantering. Se sid 24–25, 98, 102	C. Mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och utveckling mot mål. Se sid 21, 27–28, 30

Aktien och ägarna

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

Stamaktier av serie B (kortnamn K2A B) samt preferensaktier (kortnamn K2A PREF) är noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista sedan den 20 juni 2019. Stamaktier av serie A och D är inte upptagna till handel på någon börs eller marknadsplats.

Gröna aktier

I maj 2020 lanserade K2A det första ramverket i världen för gröna aktier med syftet att transparent redovisa bolagets klimatpåverkan. Märkningen utgår från klassificering av bolagets intäktsströmmar och investeringar enligt CICERO. I juni 2021 fick K2A:s aktier grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av K2A:s omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten fortsätter att investera en betydande andel i gröna aktiviteter.

Nyemission under 2021

K2A genomförde i juni 2021 en spridningsemission av 454 500 B-aktier och tillfördes därigenom cirka 26 Mkr före emissionskostnader. Antalet aktier har räknats om till följd av fondemission i oktober.

Fondemission under 2021

K2A genomförde i oktober 2021 en fondemission samt emitterade 68 692 240 stamaktier, varvid en befintlig stamaktie berättigade till fyra nyemitterade stamaktier. Antalet aktier ökade med 68 692 240 fördelat på 8 483 712 stamaktier av serie A, 54 763 600 stamaktier av serie B och 5 444 928 stamaktier av serie D. Antalet röster ökade med 145 045 648. Fondemissionen har lett till att historiskt antalet aktier har räknats om.

Antal utestående aktier

Totalt antal utestående aktier uppgick den 31 december 2021 till 87 670 100 aktier varav 10 604 640 A-aktier, 68 454 500 B-aktier, 6 806 160 D-aktier samt 1 804 800 preferensaktier. Totalt antal röster i bolaget uppgick till 183 111 860.

Aktiekapitalet

K2A:s aktiekapital uppgick den 31 december 2021 till 547,9 Mkr fördelat på 87 670 100 aktier med ett kvotvärde om 6,25 kr per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 500 Mkr och högst 2 000 Mkr fördelat på lägst 80 miljoner aktier och högst 320 miljoner aktier.

B-aktiens utveckling

Senast betalt för K2A B vid stängning på årets sista handelsdag den 30 december 2021 var 61,20 kr vilket motsvarar en uppgång om 54,5 procent under året.

Utdelning

För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen att en utdelning om 0,15 kr per aktie lämnas till stamaktieägare. Styrelsen föreslår att utdelning till preferensaktieägare lämnas i enlighet med bolagsordningen, vilket innebär kvartalsvis utdelning om 5,00 kr per preferensaktie (sammanlagt 20,00 kr per år).

Övrig information

Det finns inga begränsningar för överlåtelse av aktier eller begränsningar att avge röster på bolagsstämma. Så vitt bolaget känner till förekommer inga avtal mellan ägare som begränsar överlåtbarhet av aktier. Det förekommer ingen stiftelse eller liknande för samägande av anställdas aktier och som kan utöva inflytande. I vissa kreditavtal förekommer villkor om att lån kan behöva återbetalas i förtid vid ägarförändringar såsom följd av ett offentligt uppköpserbjudande.

Största aktieägare 31 december 2021

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster ¹
Johan Knaust med bolag	2 841 840	17 402 015	6 806 160	94 025	27 144 040	31,0	28,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	10 342 852	–	–	10 342 852	11,8	5,6
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	5 795 000	–	13 864	8 220 864	9,4	16,3
Johan Thorell med bolag	2 412 000	5 711 000	–	19 499	8 142 499	9,3	16,3
Claes-Henrik Julander med bolag	2 176 800	5 086 280	–	17 659	7 280 739	8,3	14,7
SEB Fonder	–	6 508 134	–	55 900	6 564 034	7,5	3,6
Enter Sverige	–	3 594 717	–	–	3 594 717	4,1	2,0
Verdipapirfondet Odin Eiendom	–	2 538 190	–	–	2 538 190	2,9	1,4
Ludwig Holmgren	762 000	1 316 730	–	2 032	2 080 762	2,4	4,9
Swedbank Försäkring	–	1 281 905	–	15 647	1 297 552	1,5	0,7
Humle fonder	–	1 135 732	–	–	1 135 732	1,3	0,6
Avanza Pension	–	877 284	–	165 703	1 042 987	1,2	0,6
Handelsbanken Liv	–	651 278	–	5 290	656 568	0,7	0,4
LK Finans	–	636 999	–	–	636 999	0,7	0,3
Erik Selin Fastigheter	–	500 000	–	–	500 000	0,6	0,3
IKC Fastighetsfond	–	408 000	–	–	408 000	0,5	0,2
Handelsbanken Fonder	–	379 331	–	–	379 331	0,4	0,2
Christian Lindberg	–	375 000	–	–	375 000	0,4	0,2
The Northern Trust Company	–	312 500	–	–	312 500	0,4	0,2
NRP Anaxo Nordic M2 Fund	–	283 876	–	–	283 876	0,3	0,2
Övriga	–	3 317 677	–	1 415 181	4 732 858	5,4	2,6
Totalt	10 604 640	68 454 500	6 806 160	1 804 800	87 670 100	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden

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

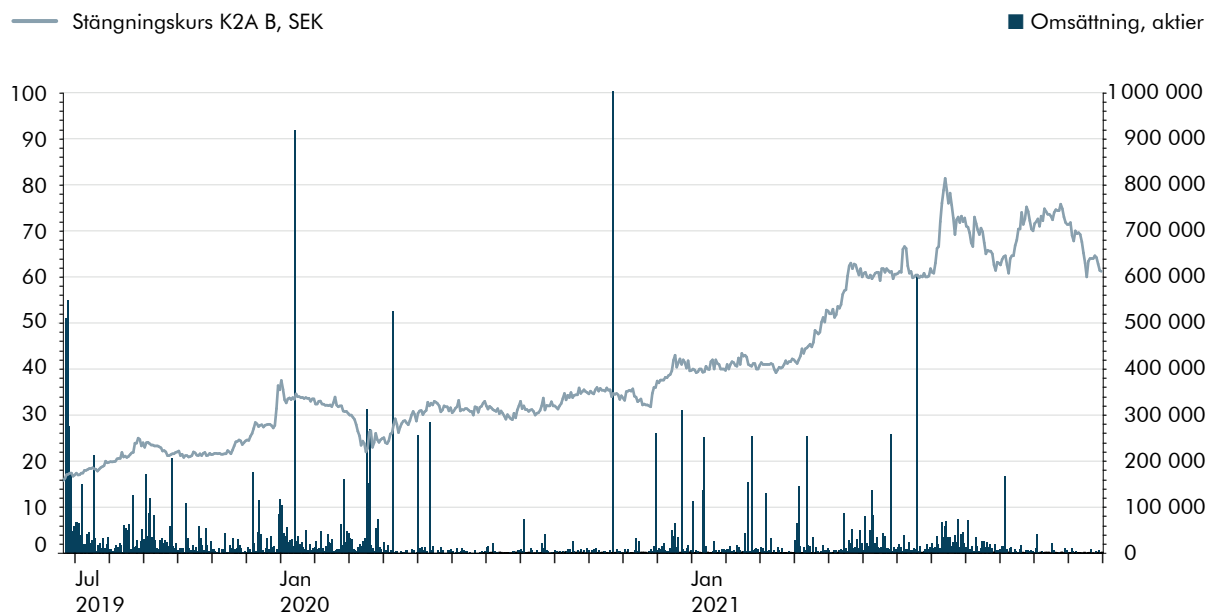
Handel med aktien

Handeln med K2A B	2021	2020	20 jan – 30 dec 2019
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	22 905	28 048	52 971
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	1,7	0,9	1,1
Handeln med K2A PREF	2021	2020	2 jan – 30 dec 2019
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	1 969	3 463	2 026
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,7	1,1	0,7

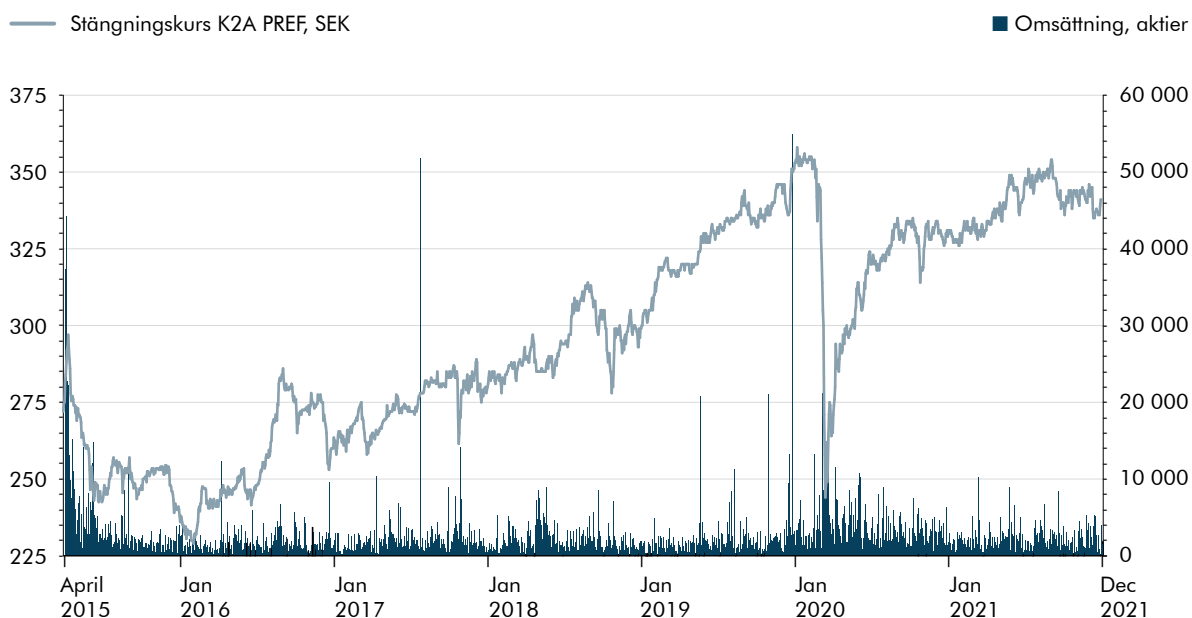
Källa: Nasdaq (antal aktier har justerats utifrån fondemission 4:1 i oktober 2021).

K2A B

Kursutveckling 20 juni 2019 – 30 december 2021

**K2A PREF**

Kursutveckling 2 april 2015 – 30 december 2021



Bolagsstyrningsrapport

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

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden")

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

Risker och riskhantering

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

Hållbarhet

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

Så här styrs K2A

Bolagsstämma/årsstämma

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

Valberedning

Enligt Koden ska bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämman, kandidater till styrelseledamöter (inklusive ordföranden), arvoden och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till ledamöter i valberedning för den nästföljande årsstämman. Valberedningens förslag redovisas i kallelse till årsstämman.

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

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

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

Styrelse

Styrelsen är högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera K2A:s finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören. Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt bolagsordningen ska styrelsen till den del den väljs av bolagsstämman bestå av lägst tre ledamöter och högst sju ledamöter. Styrelsen består av sju ordinarie stämموvalda ledamöter. Ledamöterna presenteras mer detaljerat i avsnittet "Styrelsen".

Styrelsens ordförande

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

Revisionsutskott

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

- övervakning och kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering;
- fortlöpande träffa bolagets revisor och ekonomifunktion för information och överväganden beträffande inriktningen, omfattningen av och innehållet i revisionsuppdraget och av årsredovisningen och koncernredovisningen samt synen på bolagets risker;
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet;
- utvärdera revisionsinsatsen och informera valberedningen om resultatet;
- biträda valberedningen vid upphandlingen av revisionen, förbereda val och arvodering av revisor samt lämna rekommendation till valberedningen i dessa frågor; samt

- med avseende på den finansiella rapporteringen, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision (om sådan finns) och riskhantering. Styrelsen ska sammanträda med bolagets revisorer minst en gång per år.

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

Ersättningsutskott

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

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

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

Hållbarhetsutskott

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

Internrevision

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

VD och koncernledning

Enligt arbetsordningen ska VD:

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

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

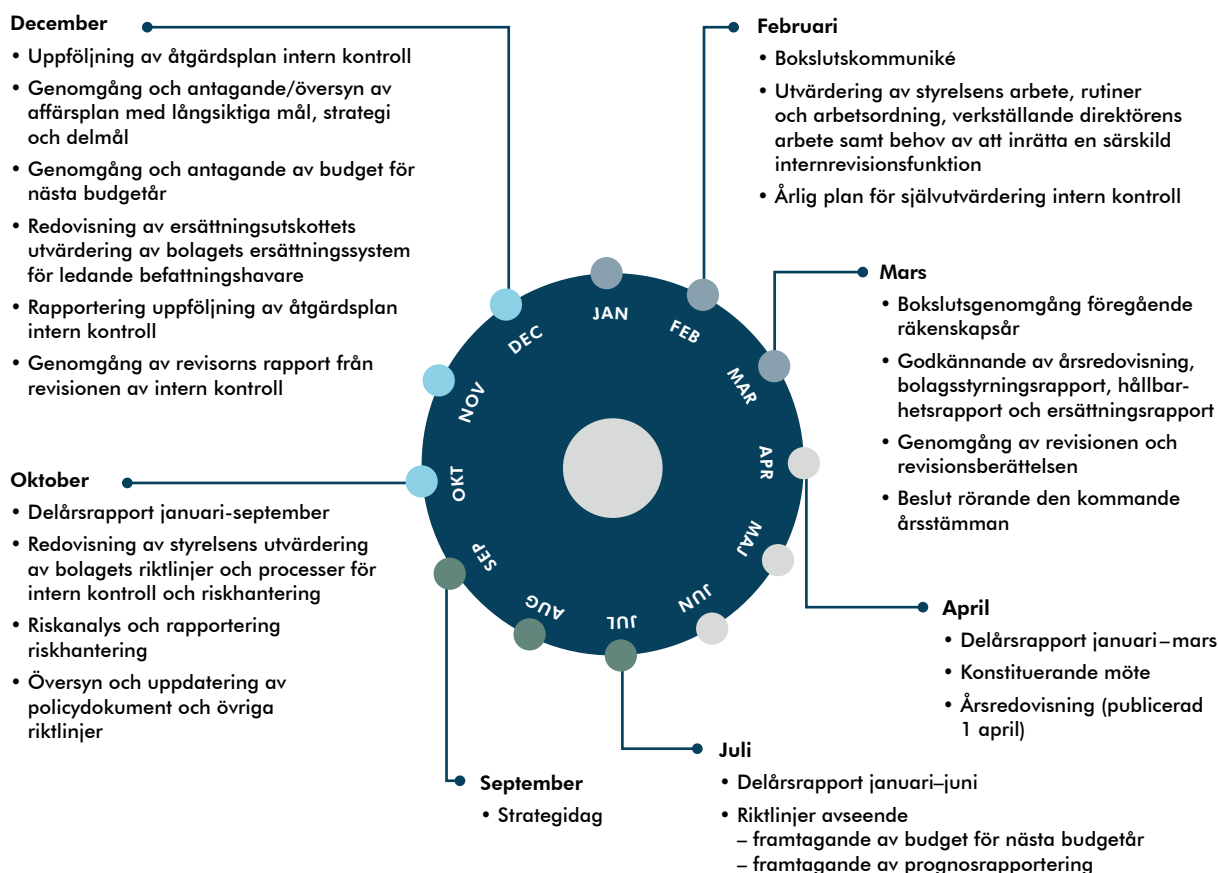
Arbete under året

Årsstämma 2021

Årsstämman 2021 ägde rum den 28 april 2021. Med anledning av Coronapandemin genomfördes stämman via förhandsröstning, så kallad poströstning enligt 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförande av bolags- och föreningsstämmor och de regler som trädde i kraft den 18 maj 2020. Någon stämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud genomfördes därmed inte.

Styrelsens arbete 2021

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



Årsstämman fastställde balans- och resultaträkningarna för moderbolaget och koncernen för föregående räkenskapsår.

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

Årsstämman beslutade vidare om vinstutdelning med ett belopp om 0,50 kr per stamaktie, totalt 8 541 080 kr. Resterande vinstmedel balanserades in i ny räkning.

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

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom emission av stamaktier av serie B eller preferensaktier, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier. Det totala antalet stamaktier av serie B samt preferensaktier som omfattas av sådana emissioner får motsvara högst tio procent av aktiekapitalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2021.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att införa en ny punkt i bolagsordningen. Den nya punkten 10 i bolagsordningen innebär att styrelsen får samla in fullmakter inför en bolagsstämma samt att styrelsen inför en bolagsstämma får besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

Extra bolagsstämma oktober 2021

Extra bolagsstämma hölls den 8 oktober 2021 i Stockholm. Bolagsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om fondemission med utgivande av nya 68 692 240 nya stamaktier, varav 8 483 712 stamaktier av serie A, 54 763 600 stamaktier av serie B och 5 444 928 stamaktier av serie D skulle ges ut i samband med en ökning av aktiekapitalet med 429 326 500 kronor, tillfört från fritt eget kapital. En innehavd stamaktie berättigade till fyra nya stamaktier av samma serie.

Bolagsstämman beslutade om ändring av bolagsordningen i enlighet med styrelsens förslag. Ändringen medförde att gränserna för aktiekapitalet ändrades från lägst 75 000 000 kronor och högst 300 000 000 kronor till lägst 500 000 000 kronor och högst 2 000 000 000 kronor samt att gränser för antal aktier ändrades från lägst 12 000 000 och högst 48 000 000 till lägst 80 000 000 och högst 320 000 000.

Valberedning

Vid årsstämman den 28 april 2020 antog aktieägarna principer för hur valberedningen utses och dess arbete, under 2021 har dessa riktlinjer fortsatt varit gällande. Enligt principerna för valberedningens arbete ska valberedningen bland annat lämna förslag till:

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

Valberedningens sammansättning inför årsstämma 2021

Valberedningen inför årsstämman 2021 utgörs av:

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

Aktieägare har haft möjlighet att lägga fram förslag till valberedningen. Valberedningens förslag inför årsstämman 2022 framgår av kallelsen till årsstämman på K2A:s hemsida www.k2a.se. Årsstämman 2022 kommer att hållas den 29 april 2022.

Mångfaldspolicy

Vid framtagande av förslag till styrelse inför årsstämman 2021 tillämpade valberedningen punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning om mångfaldspolicy. Målet med policyn är att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Valberedningen konstaterade vid framtagandet av sitt förslag att könsfördelningen i den föreslagna styrelsen inte var tillfredsställande. Valberedningen gjorde dock bedömningen att kontinuitet i styrelsearbetet vid tillfället var av stor betydelse och föreslog mot den bakgrunden omval av samtliga ledamöter. Vid årsstämman 2021 valdes sju ledamöter, varav en kvinna och sex män.

Styrelsen

K2A:s styrelse består av sju ledamöter, utan suppleanter, valda av årsstämman den 28 april 2021. Styrelsen består av de bolagsstämموvalda ledamöterna Johan Thorell (styrelsens ordförande), Johan Knaust (verkställande direktör), Claes-Henrik Julander, Johan Ljungberg, Ludwig Holmgren, Sten Gejrot och Ingrid Lindquist.

Styrelseledamöternas oberoende framgår av tabellen på sidan 115 och ytterligare information för varje individuell styrelseledamot finns att läsa på sidan 118.

Styrelsens arbete

Under 2021 sammanträdde styrelsen vid 31 tillfällen.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år.

Arbetsordningen för styrelsen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och VD. Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera K2A:s finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Under året har styrelsen bland annat behandlat sedvanliga frågor såsom strategiarbete, projektfrågor, finansieringsfrågor och hållbarhetsfrågor.

Utvärdering av styrelsens arbete

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

Externa revisorer

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt K2A:s bolagsordning ska bolaget utse en eller två revisorer, med eller utan suppleanter. K2A:s revisor är KPMG AB med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet ”Styrelse och revisor”. För räkenskapsåret 2021 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 3,6 Mkr.

Ersättningar, styrelse och ledning

Riktlinjer

På årsstämman den 28 april 2021 antog aktieägarna riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna ska K2A ha marknadsmissiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Vidare ska ersättning bidra till god etik och företagskultur och samtidigt vara i linje med aktieägarnas intressen.

Ersättning till VD och ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön och sedvanliga förmåner. Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare för K2A, antogs av årsstämman 2020 och tillämpades utan förändring under 2021.

Ersättning till styrelsen

Det sammanlagda arvudet till de stämموvalda styrelseledamöterna framgår av not 5. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har avtal som berättigar till förmån efter det att uppdraget avslutats (med undantag för normal uppsägningslön för de ledande befattningshavarna samt verkställande direktören). Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

Styrelse och utskott

Namn	Invalid	Oberoende i relation till bolagets större ägare	Oberoende i relation till bolaget och bolagets ledning	Deltagande av totalt antal möten			
				Styrelse	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Hållbarhetsutskott
Johan Thorell	2015	Nej	Ja	31/31	1/1	5/5	–
Johan Ljungberg	2017	Nej	Ja	28/31	–	–	6/7
Claes-Henrik Julander	2014	Nej	Ja	28/31	1/1	5/5	–
Ingrid Lindquist	2019	Ja	Ja	31/31	–	5/5	–
Ludwig Holmgren	2017	Ja	Ja	31/31	–	–	7/7
Sten Gejrot	2017	Ja	Nej	31/31	–	–	–
Johan Knaust	2013	Nej	Nej	31/31	–	–	6/7

Styrelsens ersättningsrapport

Inledning

Denna rapport beskriver hur riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare för K2A, antagna av årsstämman 2020 och oförändrade under 2021, tillämpades under 2021. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktör. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiet för svensk bolagsstyrning - Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram. Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 5 i årsredovisningen för 2021. Riktlinjerna revideras vart fjärde år eller vid behov, styrelsen föreslår inte några förändringar i riktlinjerna under 2022.

Styrelsearvodet till K2A:s styrelseledamöter omfattas inte av denna rapport. Styrelsearvodet beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 5 i årsredovisningen för 2021.

Bolagets utveckling under 2021

En sammanfattning över bolagets resultat och utveckling presenteras på sidan 124–125.

Bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare: tillämpningsområden, ändamål och avvikelser

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

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

- Fast kontantlön. Ersättningen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta kontantlönen ska anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Den fasta kontantlönen ska ses över årligen för att säkerställa att lönen är marknadsmässig och konkurrenskraftig.
- Pensionsförmåner. Pensionsavsättningar kan göras för personer i bolagsledningen motsvarande maximalt 25 procent av fast kontantlön. Pensionsåldern är 65 år. Personer i bolagsledningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser.
- Andra förmåner. Andra förmåner kan utgå i form av exempelvis sjukvårdsförsäkring och bilförmån och ska bidra till att underlätta personens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Det samlade värdet av dessa förmåner ska motsvara marknadspraxis och utgöra ett begränsat värde i förhållande till den totala ersättningen.

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

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

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

Styrmodell för ersättningar på K2A

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

Ersättningsutskottet är ett beredande organ och har ingen självständig beslutanderätt, såvida inte styrelsen uttryckligen har bemyndigat ersättningsutskottet att fatta beslut i en specifik fråga. Verkställande direktörens ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte

medan ersättningsnivåer för övriga personer i bolagsledningen godkänns av ersättningsutskottet på förslag från verkställande direktören.

Anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

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

Bolaget har under 2021 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjer som antagits av bolagsstämman. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna kommer finnas tillgängligt på <https://investerar.k2a.se/bolagsstammor> senast tre veckor före årsstämman 2022. Ingen ersättning till ledande befattningshavare har krävts tillbaka från bolaget.

Ersättning till ledande befattningshavare

Tkr	Grundlön 2021	Pension och övriga förmåner 2021	Grundlön 2020	Pension och övriga förmåner 2020
Verkställande direktör	3 060	5	3 060	–
Övriga ledande befattningshavare*	11 140	2 976	11 412	1 764
Summa	14 200	2 981	14 472	1 764

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets förvaltningsresultat

Tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Ersättning Verkställande direktör	3 065	3 060	2 603	1 922	1 800
Ersättning övriga ledande befattningshavare*	14 116	13 179	3 985	2 211	2 062
Totala ersättningar ledande befattningshavare	17 181	16 236	6 588	4 133	3 862
Ersättning övriga anställda	47 794	41 652	41 063	31 512	17 330
Årets resultat	756 528	219 564	202 748	173 586	219 942
Ersättning ledande befattningshavare/Årets resultat, %	2	7	3	2	2

* Under 2021 utökades ledande befattningshavare till 10 personer att jämföra med 9 personer 2020. Under maj-december 2021 utgick ersättning till CFO Ola Persson i form av konsultarvode och ingår inte i ovan belopp.

Stockholm i april 2022

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Styrelse och revisor



Johan Thorell

Styrelseordförande
Invald i styrelsen 2015
Född: 1970
Utbildning: Civilekonom,
Handelshögskolan i Stockholm
Övriga uppdrag (urval):
Styrelseordförande i
Kallebäck Property Invest AB.
Styrelseledamot i Sagax AB,
Hemsö Fastighets AB, Tagehus
Holding AB och Storskogen
Group AB.
Aktieinnehav (inklusive bolag):
2 412 000 A-aktier,
5 711 000 B-aktier,
19 499 preferensaktier.
Oberoende i förhållande till
bolaget och bolagets ledning.
Beroende i förhållande till
bolagets större aktieägare.



Johan Knaust

Styrelseledamot och
verkställande direktör
Invald i styrelsen 2013
Född: 1971
Utbildning: Master of Science
Operational Research, London
School of Economics samt Fil.
kand. Nationalekonomi,
Stockholms universitet.
Bakgrund: Grundare och
partner Sveafastigheter.
Startade dessförinnan Leimdörfers
finansieringsrådgivning.
1996–2001 verksam på
Goldman Sachs International i
London, inom Fixed Income.
Aktieinnehav (inklusive bolag):
2 841 840 A-aktier, 17 402 015
B-aktier, 6 806 160 D-aktier,
94 025 preferensaktier.
Beroende i förhållande till
bolaget och bolagets ledning.
Beroende i förhållande till
bolagets större aktieägare.



Claes-Henrik Julander

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2014
Född: 1969
Utbildning: Civilekonom,
Stockholms universitet
Övriga uppdrag (urval):
Styrelseordförande i Erik Penser
Bank Aktiebolag och Star Stable
Entertainment AB. Styrelseledamot
i Biocrine AB och Svipdag AB
inklusive dotterbolag.
Aktieinnehav (inklusive bolag):
2 176 800 A-aktier,
5 086 280 B-aktier,
17 659 preferensaktier.
Oberoende i förhållande till
bolaget och bolagets ledning.
Beroende i förhållande till
bolagets större aktieägare.



Johan Ljungberg

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2017
Född: 1972
Utbildning: Civilingenjör
Övriga uppdrag (urval):
Styrelseordförande i Atrium
Ljungberg AB, Tagehus Holding
AB och styrelseledamot i John
Mattson Fastighetsföretagen AB
och Eastnine AB.
Aktieinnehav (inklusive bolag):
2 412 000 A-aktier,
5 795 000 B-aktier,
13 864 preferensaktier.
Oberoende i förhållande till
bolaget och bolagets ledning.
Beroende i förhållande till
bolagets större aktieägare.



Ludwig Holmgren

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2017
Född: 1972
Utbildning: Ekonomistudier,
Uppsala universitet
Aktieinnehav (inklusive bolag):
762 000 A-aktier, 1 316 730
B-aktier, 2 032 preferensaktier.
Oberoende i förhållande till
bolaget och bolagets ledning.
Oberoende i förhållande till
bolagets större aktieägare.



Sten Gejrot

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



Ingrid Lindquist

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2019
Född: 1957
Utbildning: Civilekonom,
Handelshögskolan i Stockholm
Övriga uppdrag (urval):
Styrelseordförande i Lysa AB
samt styrelseledamot i
Hobohm Brothers Equity AB,
Länsförsäkringar Stockholm,
Kavat Vård AB, Collectum AB,
Fora AB och Wise Group AB
och Kollektivavtalsinformation
Sverige AB.
Aktieinnehav (inklusive bolag):
30 000 B-aktier.
Oberoende i förhållande till
bolaget och bolagets ledning.
Oberoende i förhållande till
bolagets större aktieägare.

Revisor

KPMG AB är bolagets revisor
med Peter Dahllöf som
huvudansvarig revisor. Peter
Dahllöf är auktoriserad
revisor och medlem i FAR.

Ledning



Johan Knaust

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



Christian Lindberg

Vice VD
Ingår i ledningen sedan 2017
Född: 1980
Utbildning: Civilingenjör
Bakgrund: Rådgivning inom
Corporate Finance i egen
verksamhet 2011–2017.
HQ Bank Corporate Finance
2006–2011.
Aktieinnehav (inklusive bolag):
375 000 B-aktier



Ola Person

CFO
Ingår i ledningen sedan 2021
Född: 1969
Utbildning: Master of
International Business
Bakgrund: CFO på
bostadsutvecklingsbolaget SSM
Aktieinnehav: 8 500 B-aktier



Sandra Sundman

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



Karl Vahlund

Transaktionschef
Ingår i ledningen sedan 2019
Född: 1984
Utbildning: Civilingenjör
Bakgrund: Transaktionschef
på Rikshem.
Aktieinnehav: 62 500 B-aktier



Erik Lemaitre

Affärsutvecklingschef
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1968
Utbildning: Byggekonom,
Ecole Saint Lambert i Paris
Bakgrund: Affärsutvecklingschef
SSM Bygg & Fastighets AB,
affärsutvecklare och
projektledare på NCC samt
Nexity.
Aktieinnehav: 5 500 B-aktier



Karina Antin

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



Henrik Nordlund

Förvaltningschef
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1987
Utbildning: Civilingenjör
i Industriell Ekonomi med
inriktning Energisystem
och Hållbar utveckling
KTH, Kandidatexamen
Nationalekonomi Stockholms
Universitet.
Bakgrund: Fastighetschef på
Rikshem och managementkonsult
på Applied Value.
Aktieinnehav: 2 000 B-aktier



Fredrik Widerstedt

Projektschef
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1983
Utbildning: Byggnadsingenjör
Bakgrund: Konsult och Partner
på Structor, Projectmanagement
konsult på Ramböll.
Aktieinnehav: 16 675 B-aktier,
3 preferensaktier



Emma Nyborg

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

Verksamhet

Verksamhet

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

K2A:s mål och riskbegränsningar

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Operativa mål

- K2A ska byggstarta minst 1 000 bostäder under 2022, varav minst 500 i egen regi.
- Därefter har K2A som långsiktigt mål att byggstarta mellan 700 och 1 000 bostäder per år.
- K2A ska vid utgången av år 2025 förvalta minst 10 000 bostäder eller inneha förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde som överstiger 20 miljarder kronor.
- K2A ska vid utgången av år 2025 ha en byggrättssportfölj motsvarande cirka 5 000 byggrätter.

Finansiella mål

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

Finansiella riskbegränsningar

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

Hållbarhet

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

- K2A ska vara klimatpositivt senast 2027.

- All egen nyproduktion ska vara Svanencertifierad och förvärvade fastigheter ska vara certifierade enligt Svanen eller ha motsvarande miljöcertifiering.
- K2A ska upprätthålla en hållbar och långsiktig förvaltning.
- Samtliga K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara miljöcertifierade samt klimatinventerade.
- K2A:s produktionsmetod ska vara resurseffektiv och ha förutsättningar för cirkuläritet.
- K2A:s kunder ska uppleva en högre trivsel än genomsnittet i Sverige.
- K2A ska anses vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa som fokuserar på hyresbostäder.

Utdelningspolicy

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

För att uppnå sina mål ska K2A:

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

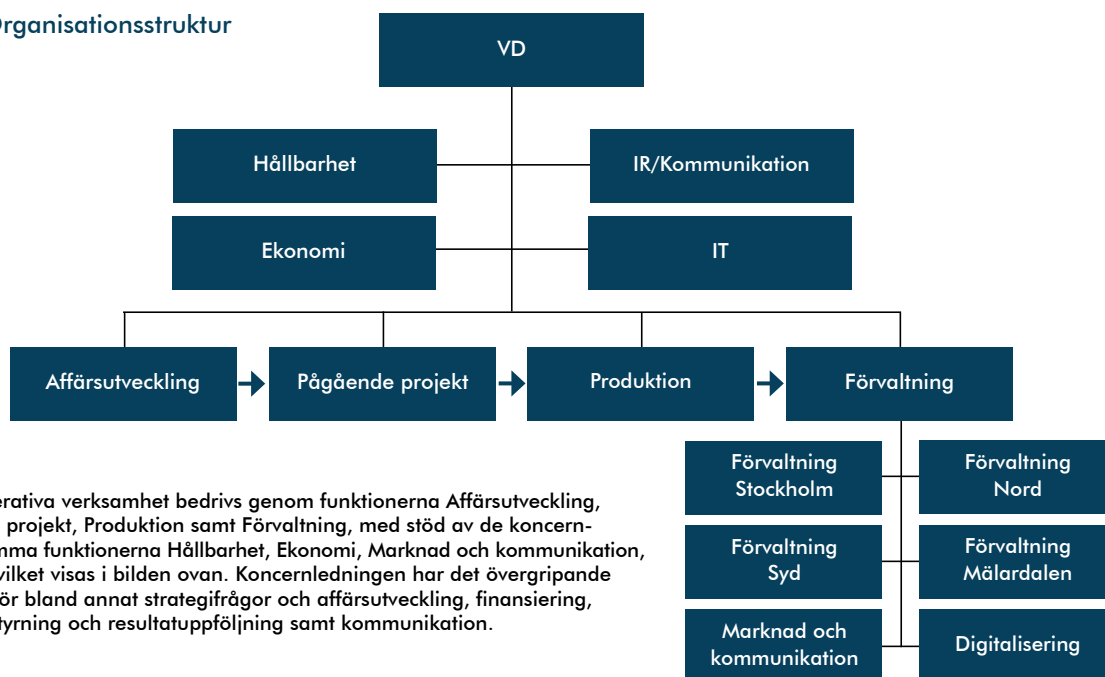
Organisationsstruktur

Per 31 december 2021 var totalt 131 personer anställda i K2A. 40 medarbetare, varav 17 kvinnor, arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 91 medarbetare, varav 11 kvinnor, avser personal i dotterbolaget K2A Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Rapporterande segment

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

K2A:s Organisationsstruktur



Hållbarhet

Hållbarhetschef ansvarar för K2A:s hållbarhetsarbete. K2A utvecklar klimatsmarta bostäder för ansvarsfullt och långsiktigt eget ägande. Hela värdekedjan, från resurseffektiv industriell produktion med förnybar råvara till förvaltning av yt- och energieffektiva bostäder ska präglas av ett genomgripande och konsekvent hållbarhetsarbete. K2A:s hållbarhetsstrategi utgår från en helhetssyn och syftar till ekonomiskt, ekologiskt och socialt värdeskapande. Som ledande grönt fastighetsbolag och ansvarstagande samhällsaktör har K2A beslutat om ambitiösa klimatomål. Målet är att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv senast år 2027. Arbetet leds av hållbarhetschefen.

Affärsutveckling

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

övergår ansvaret för projektet till enheten pågående projekt. Affärsutvecklingsenheten leds av en affärsutvecklingschef med stöd av två medarbetare.

Pågående projekt

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

Produktion

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

K2A Trähus omfattar två produktionsanläggningar för lägenhetsenheter i trä i Valdemarsvik och Gävle. Den sammanlagda produktionskapaciteten, vid fullt utnyttjande, uppgår till cirka 1 000 enheter per år. Produktionen sker i en kontrollerad industriell process med standardisering som grundprincip. Detta innebär att varje tillverkad bostad bygger på en yteffektiv, klimatsmart basläggning.

K2A Trähus verksamhet är inriktad på industriell produktion av prefabricerade trävolymmer. Dock ansvarar K2A Trähus normalt för hela husentreprenaden, vilket utöver tillverkning av prefabricerade trävolymmer även inkluderar transporter till byggarbetsplatsen, montage av trävolymmer samt färdigställande. Markentreprenad (vilket avser markarbeten och grund), transporter, montage och färdigställande utförs av underentreprenör eller tredje part.

Enheten produktion leds av VD för K2A Trähus. Per 31 december 2021 uppgick antalet anställda i K2A Grännäs Trähus till 91 personer, varav 50 personer var placerade i Valdemarsvik och 41 personer i Gävle.

Förvaltning

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

Förvaltningsenheten leds av förvaltningschef med stöd av 25 medarbetare.

Marknad och kommunikation

Ansvarar för den egna kundtjänsten, uthyrning, hyresavisering och felanmälan samt bolagets profilering på sociala medier, deltagande i marknadsföringsaktiviteter och PR. Enheten leds av marknads- och kommunikationschef med stöd av sex medarbetare.

Förvaltning

Fyra förvaltare ansvarar, inom varsitt geografiskt område (Nord, Syd, Stockholm och Mälardalen), för att styra och övervaka de tekniska installationerna (värme, el, vatten) så att de fungerar optimalt utifrån ett ekonomiskt och trivselperspektiv. Förvaltare arbetar även med bovärdarna.

Bovärdar

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

Digitalisering

En särskild funktion har etablerats för att säkerställa att bolaget ligger i framkant avseende digital förvaltning med fokus uppkopplade fastigheter och energianvändning.

Stödfunktioner

Ekonomi

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

Ekonomifunktionen leds av CFO med stöd av ekonomichef, koncernredovisningsansvarig, tre bolagsekonomer, hyresadministratör, business controller samt en ekonomiassistent.

IT

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

IR

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

Hållbarhetsrapportering

K2A uppfyller inte kriterierna i ÅRL 6 kap 11 §, vilket innebär att K2A inte har skyldighet att upprätta en hållbarhetsrapport. Hållbarhetsarbetet är dock integrerat i K2A:s verksamhet i stor utsträckning då K2A bygger hus med trästomme och all nyproduktion sedan 2018 är Svanenmärkt eller har motsvarande miljöcertifiering. Mot bakgrund av att hållbarhet är ett prioriterat område inom K2A har bolaget på frivillig basis upprättat en hållbarhetsrapport som integrerats i årsredovisningen för år 2021. K2A:s hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI Standards: nivå core. Hållbarhetsrapporten omfattar K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) samt dess dotterbolag som framgår av not 18.

En beskrivning av K2A:s verksamhet och affärsmodell finns på sidorna 14 till 17 samt detta avsnitt.

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

Den övergripande hållbarhetspolicyen utvärderas och revideras årligen. K2A:s styrelse har under året antagit en ny målsättning som innebär att hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast år 2027.

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

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

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

Innehåll	Sid
Affärsmodell	14–17
Styrning av hållbarhetsarbetet	24–26
Miljö	27–36
Personal	37–38
Sociala förhållanden	37–38
Mänskliga rättigheter	39–40
Affärsetik och antikorruption	40
Riskhantering	98–103
Mångfaldspolicy för styrelsen	114

Finansiell utveckling

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under året till 272,7 Mkr (202,2). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 34,9 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 92,9 procent (96,7).

Under andra kvartalet påverkades K2A av konsekvenser av pandemin i form av ökade vakanser för studentbostäder på ett antal universitets- och högskoleorter där distansundervisning bedrivits. I slutet av året var endast sju av 2 396 studentbostäder outhyrda.

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till att K2A under 2021 förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med föregående år samt hyreshöjningar. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 0,8 procent. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 150,6 tkvm den 31 december 2021 jämfört med 111,3 tkvm den 31 december 2020, vilket innebär en ökning med 35,3 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 december 2021 uppgick, på årsbasis, till 323,2 Mkr (243,9), vilket motsvarar en tillväxt om 33,1 procent.

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under året till -73,5 Mkr (-47,8) vilket motsvarar en ökning med 53,8 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2020. Högre pris för uppvärmning, el och snöröjning till följd av ett kallt och snörikt första kvartal 2021 och högre elpriser under fjärde kvartalet 2021 har också påverkat kostnaderna. En retroaktiv kostnad om -0,9 Mkr för vatten avseende föregående år belastar årets resultat. För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 6,7 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -15,0 Mkr (-14,4), vilket motsvarade en ökning med 4,2 procent. Ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under året 183,9 Mkr (139,5), vilket motsvarade en ökning med 32,8 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 67,6 procent (69,2). Den lägre överskottsgraden förklaras av ökade fastighetskostnader under året samt högre vakanser främst under andra kvartalet.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -58,3 Mkr (-47,2), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 23,6 procent. Ökningen förklaras av att organisationen förstärktes. Antal anställda på huvudkontoret har ökat med tolv personer jämfört med föregående år. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under året till -19,8 Mkr (-13,2) respektive -38,5 Mkr (-33,9).

Resultat från joint ventures

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s resultatandel avseende joint ventures som samägs med extern part. Resultatandelen under året uppgick till 127,8 Mkr (11,3). Ökningen jämfört med motsvarande period 2020 beror till övervägande del på värdeförändringar hänförliga till samägda projekt.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -85,8 Mkr (-61,9). Jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört högre räntekostnader. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,9 (2,0).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under året till 167,6 Mkr (41,7). Ökningen förklaras till stor del av resultatandel från joint ventures, se ovan.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under året till 741,9 Mkr (217,7). De högre värdeförändringarna beror i huvudsak på sänkta avkastningskrav.

K2A har swapavtal för lån med ett sammanlagt nominellt värde om 1 075,0 Mkr (1 075,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under året till 24,6 Mkr (1,0), till följd av förändrade långa marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för året uppgick till -0,5 Mkr (-0,6). Uppskjuten skatt uppgick till -185,3 Mkr (-47,1) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är från beskattningsår 2021 sänkt till 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 december 2021 till 245,9 Mkr (197,9). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 756,5 Mkr (219,6) och resultat per stamaktie uppgick till 8,10 kr (2,15). Under fjärde kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhållits för varje innehavd aktie. Detta medför att resultat per aktie räknas om retroaktivt.

Framtidsutsikter

K2A lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2022 fortsätta sitt arbete med att skapa värde genom att växa fastighetsbeståndet och driva en hållbar verksamhet i linje med sin tillväxtstrategi och uppsatta mål.

Händelser efter balansdagen

K2A ingick en förbindelse om att teckna och betala för nyemitterade aktier i bostadsutvecklaren Boet Bostad Holding AB (publ) ("Boet"). K2A:s åtagande innebär att K2A avser teckna 905 000 stamaktier av serie B, vilket motsvarar 10,3 procent av antalet aktier och 1,6 procent av rösterna i Boet. Den totala emissionslikvid som K2A ska betala för de tecknade aktierna uppgår till 53,4 Mkr och finansieras med eget kapital. Den riktade nyemissionen förutsätter att en extra bolagsstämma i Boet beslutar i enlighet med styrelsens förslag till beslut.

K2A tecknade avtal om att förvärva två samhällsfastigheter med LSS-boenden i Södertälje och Nyköping. Transaktionen baserades på ett totalt fastighetsvärde om cirka 49 Mkr. Fastigheterna innehåller 12 LSS-bostäder samt personal- och gemensamma ytor, med en total uthyrningsbar yta om cirka 1 000 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till cirka 2,5 Mkr på årsbasis. K2A tillträder fastigheterna den 1 mars 2022.

K2A beviljades bygglov för att uppföra 74 tillfälliga studentbostäder i Visby, där det råder bostadsbrist för studenter. Beslutet gör det möjligt att omedelbart påbörja projektet samt att ha de nya bostäderna inflyttningsklara redan till höstterminens start. Det byggstartade projektet utgör en del av Visby Korpralen, vilket är en av de markanvisningar som K2A kommunicerade den 20 december 2021.

K2A startade nyproduktion av 191 hyresbostäder på fastigheten Norrtälje Rödalen 1. Projektet avser ett tidigare kommunicerat förvärv från Slättö, som finansierar, bygger och färdigställer projektet i dess helhet. K2A tillträder bolaget med fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under fjärde kvartalet 2023.

K2A emitterade gröna seniora icke säkerställda obligationer om 300 miljoner kronor under Bolagets MTN-program. Obligationerna har en löptid om 2 år och 9 månader och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 440 baspunkter och slutgiltigt förfall den 18 december 2024.

K2A tilldelades en markanvisning av Stockholms stad som motsvarar 80 till 120 nya hyresbostäder i området Framsidan, som ligger inom fastigheten Stockholm Örby 4:1.

Valberedningen i K2A lade fram sina förslag inför årsstämman 2022. Valberedningen föreslog att Sten Gejrot ska väljas till ny styrelseordförande i Bolaget vid årsstämman den 29 april 2022.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond, kr	942 022 520
Balanserade vinstmedel, kr	-542 354 956
Årets resultat, kr	186 121 568
Summa, kr	585 789 132

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

– att kontant till stamaktieägare utdela 0,15 kr per stamaktie (totalt 85 865 300 stamaktier), kr	12 879 795
– att kontant till preferensaktieägare utdela 20,00 kr per befintlig preferensaktie (totalt 1 804 800 preferensaktier), kr	36 096 000
Summa	48 975 795

I ny räkning balanseras, kr	536 813 337
-----------------------------	-------------

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

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

Utbetalning till stamaktieägarna sker vid ett tillfälle och utdelningen till preferensaktieägare ska ske kvartalsvis om 5,00 kr per preferensaktie. Styrelsens förslag är framtaget i enlighet med bestämmelserna i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Styrelsens bedömning är att storleken på den föreslagna utdelningen utgör en betryggande avvägning mellan koncernens kapitalstruktur och framtida tillväxtpotentialer. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och kan därmed försvaras med hänsyn tagen till aktiebolagslagens så kallade försiktighetsregel (17 kap 3 § aktiebolagslagen 2005:551).

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar att preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av det emissionsbemyndigande som styrelsen föreslagit under punkt 13 i dagordningen ska ha rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag som infaller efter det att aktierna registrerats av Bolagsverket och förts in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Vid fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet kan utdelning på preferensaktier som emitterats med stöd av bemyndigandet uppgå till högst 15 000 000 kr.

Finansiella rapporter 2021

Innehållsförteckning

Räkenskaper	Sid	Redovisningsprinciper och noter	Sid
Koncernens resultaträkning	128	NOT 1. Allmän information	136
Koncernens balansräkning	129	NOT 2. Redovisningsprinciper	136
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	130	NOT 3. Segment	140
Koncernens rapport över kassaflöden	131	NOT 4. Hyresintäkter	141
Moderbolagets resultaträkning	132	NOT 5. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	142
Moderbolagets balansräkning	133	NOT 6. Antal anställda och personalkostnader	142
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	134	NOT 7. Rörelsens kostnader	143
Moderbolagets kassaflödesanalys	135	NOT 8. Resultat från joint ventures	143
		NOT 9. Räntenetto	143
		NOT 10. Skatter	143
		NOT 11. Resultat per aktie	144
		NOT 12. Förslag till vinstdisposition	144
		NOT 13. Licenser	144
		NOT 14. Förvaltningsfastigheter	144
		NOT 15. Verkligt värde	146
		NOT 16. Rörelsefastigheter	147
		NOT 17. Inventarier	147
		NOT 18. Andelar i koncernbolag	147
		NOT 19. Andelar i joint ventures	149
		NOT 20. Andelar i andra bolag	149
		NOT 21. Övriga långfristiga tillgångar	150
		NOT 22. Derivat	150
		NOT 23. Varulager	150
		NOT 24. Kundfordringar	150
		NOT 25. Övriga fordringar	150
		NOT 26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150
		NOT 27. Eget kapital och aktiekapitalets utveckling	151
		NOT 28. Finansiella skulder	152
		NOT 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154
		NOT 30. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	154
		NOT 31. Kortfristiga fordringar/skulder till koncernen	154
		NOT 32. Leasingavtal	154
		NOT 33. Närstående	155
		NOT 34. Specifikation till rapport över kassaflöden	156
		NOT 35. Rättelse	156
		NOT 36. Väsentliga händelser efter balansdagen	156

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	3	272,7	202,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	-62,3	-43,0
Underhåll	3, 7	-8,5	-3,9
Fastighetsskatt	3, 7	-2,7	-0,9
Avskrivningar	3, 7	-0,4	-0,5
Fastighetsadministration	3, 7	-15,0	-14,4
Summa fastighetskostnader		-88,8	-62,7
Driftsöverskott		183,9	139,5
Central administration, fastighetsförvaltning	3, 4, 5	-19,8	-13,2
Central administration, projektutveckling	3, 4, 5	-38,5	-33,9
Resultat från joint ventures	8	127,8	11,3
Ränteintäkter	9	1,8	0,0
Räntekostnader	9	-87,6	-61,9
Förvaltningsresultat		167,6	41,7
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	14	741,9	217,7
Värdeförändring andelar i andra bolag	19	8,2	6,9
Värdeförändring derivat, orealiserade	22	24,6	1,0
Summa värdeförändringar		774,7	225,6
Resultat före skatt		942,3	267,3
Aktuell skatt	10	-0,5	-0,6
Uppskjuten skatt	10	-185,3	-47,1
Årets resultat		756,5	219,6
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		755,5	219,1
Innehav utan bestämmande inflytande		1,0	0,5
Resultat per aktie¹	11		
Resultat per stamaktie (före utspädning), kr.		8,10	2,15
Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr.		8,10	2,15
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		85 659 841	85 198 602
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		85 659 841	85 198 602

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

1) Under 2021 har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhållits för varje innehavd aktie. Detta medför att antal aktier resultat per aktie räknas om under fjärde kvartalet. Omräkningen påverkar även antal aktier och resultat per aktie retroaktivt

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	13	6,3	1,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		6,3	1,2
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	8 458,4	5 782,8
Rörelsefastigheter	16	14,4	17,8
Inventarier	17	17,9	11,4
Summa materiella anläggningstillgångar		8 490,7	5 812,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	19	267,7	139,8
Andelar i andra bolag	20	101,0	35,0
Övriga långfristiga fordringar	21	148,3	52,2
Derivat	22	25,6	1,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		542,6	228,0
Summa anläggningstillgångar		9 039,6	6 041,2
Omsättningstillgångar			
Varulager	23	15,8	15,8
Kundfordringar	24	1,5	0,7
Skattefordringar		1,5	1,3
Fordringar mot joint ventures		6,8	–
Övriga fordringar	25	107,1	11,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	11,8	6,3
Likvida medel		379,2	412,1
Summa omsättningstillgångar		523,6	447,6
SUMMA TILLGÅNGAR		9 563,2	6 488,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	27	547,9	118,0
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	917,9
Hybridobligation		450,0	–
Balanserad vinst inklusive årets resultat		965,6	726,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 905,6	1 762,1
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,7	1,4
Totalt eget kapital		2 906,2	1 763,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	485,3	300,1
Långfristiga räntebärande skulder	28	4 345,4	3 340,8
Långfristiga leasingkulder	28, 32	81,7	53,1
Summa långfristiga skulder		4 912,4	3 694,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	1 456,8	842,6
Kortfristiga leasingkulder	28, 32	12,7	10,7
Leverantörsskulder		100,7	95,8
Skatteskulder		5,1	2,8
Skulder till joint ventures		–	0,2
Övriga skulder		49,4	32,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	120,0	46,7
Summa kortfristiga skulder		1 744,6	1 031,4
Summa skulder		6 657,0	4 725,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 563,2	6 488,8

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst		
Ingående eget kapital 2020-01-01	111,6	754,7	–	544,0	–	1 410,2
Årets resultat	–	–	–	219,1	0,5	219,6
Nyemission stamaktier serie B	6,5	168,5	–	–	–	175,0
Kostnader för emission	–	-5,3	–	–	–	-5,3
Beslutad utdelning preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
<i>Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande</i>						
– Förvärv av andelar	–	–	–	-0,1	–	-0,1
– Försäljning av andelar	–	–	–	-0,8	0,8	0,0
– Erhållna kapitaltillskott	–	–	–	–	0,1	0,1
Summa transaktioner med bolagets ägare	6,5	163,3	–	-37,0	0,9	133,7
Utgående eget kapital 2020-12-31	118,0	917,9	–	726,1	1,4	1 763,5
Ingående eget kapital 2021-01-01	118,0	917,9	–	726,1	1,4	1 763,5
Årets resultat	–	–	–	755,5	1,0	756,5
Nyemission stamaktier serie B	0,6	25,6	–	–	–	26,2
Kostnader för emission	–	-1,5	–	–	–	-1,5
Nyemission hybridobligation	–	–	450,0	–	–	450,0
Kostnader för emission av hybridobligation	–	–	–	-7,5	–	-7,5
Betalning hybridobligation	–	–	–	-25,4	–	-25,4
Fondemission stamaktier	429,3	–	–	-429,3	–	–
Beslutad utdelning stamaktier	–	–	–	-8,5	–	-8,5
Beslutad utdelning preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
<i>Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande</i>						
– Förvärv av andelar	–	–	–	-9,2	-1,7	-10,9
Summa transaktioner med bolagets ägare	429,9	24,1	450,0	-516,0	-1,7	386,2
Utgående eget kapital 2021-12-31	547,9	942,0	450,0	965,6	0,7	2 906,2

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

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat ¹		167,6	41,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	34	-109,5	1,6
Betald skatt		-0,7	-
Förändring av varulager		0,0	-5,0
Förändringar rörelsefordringar		-142,2	-2,0
Förändringar av rörelseskulder		150,2	69,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		65,3	105,6
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	14	-939,8	-757,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	34	-982,7	-759,8
Betalda handpeningar förvaltningsfastigheter	21	-96,3	-44,2
Investering i licenser	13	-5,9	-0,5
Investeringar i inventarier	17	-5,3	-0,7
Investeringar i joint ventures	19	-	-0,7
Investeringar i andra bolag	20	-57,3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 087,3	-1 563,1
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner aktier		26,2	175,0
Kostnader för nyemissioner aktier		-1,5	-5,3
Nyemission hybridobligation		450,0	-
Kostnader för emission hybridobligation		-7,5	-
Upptagna lån	28	2 090,1	1 613,8
Amortering av lån	28	-481,5	-29,9
Amortering av leasingskuld	32	-10,9	-6,3
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande		-	0,1
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande		-10,9	-0,1
Försäljning av andelar till innehavare utan bestämmande inflytande		-	0,0
Betalning hybridobligation		-20,2	-
Utdelning, stamaktier		-8,5	-
Utdelning, preferensaktier		-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 989,1	1 711,3
Årets kassaflöde		-32,9	253,8
Likvida medel vid årets början		412,1	158,3
Likvida medel vid årets slut		379,2	412,1

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		32,2	24,1
Summa rörelsens intäkter		32,2	24,1
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-34,1	-26,7
Personalkostnader	6	-46,6	-36,9
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	13	-0,8	-0,6
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	17	-0,3	-0,3
Summa rörelsens kostnader		-81,8	-64,5
Rörelseresultat		-49,7	-40,4
Resultat från finansiella poster			
Anticiperad aktieutdelning		235,0	–
Ränteintäkter	9, 22	24,6	1,0
Räntekostnader	9, 22	-35,6	-10,2
Summa resultat från finansiella poster		224,0	-9,1
Resultat efter finansiella poster		174,4	-49,6
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-4,8	–
Erhållna koncernbidrag		13,2	13,1
Summa bokslutsdispositioner		8,4	13,1
Resultat före skatt		182,8	-36,4
Uppskjuten skatt	10	3,3	14,6
Årets resultat		186,1	-21,8

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

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	13	6,3	1,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		6,3	1,2
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	2,2	1,4
Summa materiella anläggningstillgångar		2,2	1,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	18	2 090,1	440,1
Derivat	22	25,6	1,0
Uppskjuten skattefordran		23,2	14,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 138,9	455,9
Summa anläggningstillgångar		2 147,4	458,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	24	0,5	1,4
Fordringar hos koncernbolag	31	1 653,0	1 177,3
Övriga fordringar	25	2,4	2,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1,4	1,9
Likvida medel		219,3	402,3
Summa omsättningstillgångar		1 876,5	1 585,3
SUMMA TILLGÅNGAR		4 024,0	2 043,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	547,9	118,0
Summa bundet eget kapital		547,9	118,0
Fritt eget kapital			
Överkursfond		942,0	917,9
Hybridobligation		450,0	–
Balanserad vinst		-542,4	-13,7
Årets resultat		186,1	-21,8
Summa fritt eget kapital		1 035,8	882,4
Summa eget kapital		1 583,7	1 000,5
Långfristiga skulder			
Obligationslån		1 185,1	392,8
Uppskjuten skatteskuld		5,3	0,2
Summa långfristiga skulder		1 190,3	393,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4,2	1,3
Skulder till koncernföretag	31	1 200,3	600,7
Skatteskulder		0,7	0,2
Övriga skulder		24,3	24,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	20,3	24,1
Summa kortfristiga skulder		1 249,9	650,4
Summa skulder		2 440,3	1 043,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 024,0	2 043,8

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Totalt eget kapital					Totalt
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2020-01-01	111,6	754,7	–	61,5	-39,2	888,6
Årets resultat	–	–	–	–	-21,8	-21,8
Årets disposition	–	–	–	-39,2	39,2	–
Utdelning beslutad, preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
Nyemission stamaktier serie B	6,5	168,5	–	–	–	175,0
Kostnader för emission	–	-5,3	–	–	–	-5,3
Summa transaktioner med bolagets ägare	6,5	163,3	–	-75,3	39,2	133,7
Utgående eget kapital 2020-12-31	118,0	917,9	–	-13,7	-21,8	1 000,5
Ingående eget kapital 2021-01-01	118,0	917,9	–	-13,7	-21,8	1 000,5
Årets resultat	–	–	–	–	186,1	186,1
Årets disposition	–	–	–	-21,8	21,8	–
Utdelning beslutad, stamaktier	–	–	–	-8,5	–	-8,5
Utdelning beslutad, preferensaktier	–	–	–	-36,1	–	-36,1
Nyemission stamaktier serie B	0,6	25,6	–	–	–	26,2
Kostnader för emission	–	-1,5	–	–	–	-1,5
Nyemission hybridobligation	–	–	450,0	–	–	450,0
Kostnader för hybridobligation	–	–	–	-7,5	–	-7,5
Betalningar hybridobligation	–	–	–	-25,4	–	-25,4
Summa transaktioner med bolagets ägare	0,6	24,1	450,0	-99,3	21,8	397,2
Utgående eget kapital 2021-12-31	118,6	942,0	450,0	-113,0	186,1	1 583,7

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

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		174,4	-49,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	-250,5	3,1
Förändringar rörelsefordringar	31	1,4	10,4
Förändringar rörelseskulder	31	-9,0	10,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-83,6	-25,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	13	-5,9	-0,5
Förvärv av inventarier	17	-1,1	-0,3
Förändring kortfristiga lån till koncernbolag	31	-227,5	-228,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-234,5	-229,3
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		26,2	175,0
Kostnader för emission		-1,5	-5,3
Nyemission hybridobligation		450,0	-
Kostnader för emission hybridobligation		-7,5	-
Betalningar hybridobligation		-20,2	-
Upptagna lån		788,0	392,0
Utdelning, stamaktier		-8,5	-
Utdelning, preferensaktier		-36,1	-36,1
Förändring kortfristiga lån från koncernföretag		-1 055,2	-17,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		135,2	507,7
Årets kassaflöde		-183,0	252,9
Likvida medel vid årets början		402,3	149,4
Likvida medel vid årets slut		219,3	402,3

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr. 556943-7600 (K2A), är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter i främst Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 1 april 2022. Koncernens resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 29 april 2022.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för redovisningen

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

Värderingsgrunder

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

Klassificering

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2020 förutom en omklassificering av avskrivningar hänförlig till IFRS16, se nedan not 35 Rättelse.

Rättelse

K2A har ett lokalhyreskontrakt avseende fastigheten Hydra, Campus Ultuna i Uppsala. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar leasingperiod fram till 2023-08-01 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder på ytterligare ett år åt gången.

K2A tillämpar/redovisar IFRS 16 Leasing för detta avtal. Tidigare har avskrivningen på nyttjanderättstillgången redovisats på raden Avskrivningar bland Fastighetskostnader.

Från och med 2021 redovisas denna avskrivning bland Värdeförändring förvaltningsfastigheter enligt IAS 40. Rättelsen har inte haft någon effekt på koncernens balansräkning och eget kapital. I not 35 framgår effekterna i resultaträkning och kassaflödesanalysen för 2020.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2021

Nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2021 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder som träder i kraft 2022

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

EU-taxonomi

För att göra det enkelt att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar har EU beslutat om en taxonomi, vars syfte är att underlätta omlokalisering av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C. För bolag som omfattas av NFRD (Non-Financial Reporting Directive) är den obligatoriska redovisningen för 2021 är att tillhandahålla uppgifter om hur stor andel av vår omsättning, investeringar samt fastighetskostnader som omfattas av EU:s taxonomi, dvs eligibility. K2A omfattas inte av NFRD men redovisar frivilligt bolagets eligibility, se tabell Redovisning av omfattning enligt EU-taxonomiförordningen, sid 46.

Koncernredovisning Dotterbolag

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

Rörelseförvärv

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

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

Tillgångsförvärv

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver intäktsgenererande verksamhet och för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, förvaltningsobjekt och pågående projekt. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen som underlag för beslut om fördelning av resurser till segmentet och bedömning av dess resultat. Koncernledningen följer upp driftsresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar.

Intäkter

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

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

Rörelsekostnader

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Lånekostnader som direkt är hänförliga till markförvärv, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. Realiserade värdeförändringar på räntederivat innefattar upplupen och betald räntekupong och redovisas som finansiell kostnad. I det fall det föreligger realiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas det som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt realiserade värdeförändringar på derivat

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

Skatter

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

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

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

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Vid uppförande av förvaltningsfastigheter aktiveras finansieringskostnader för det specifika objektet. Se vidare not 14 och 15.

Andra materiella anläggningstillgångar

Andra materiella anläggningstillgångar består av rörelsefastigheter och inventarier.

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

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

Rörelsefastighet	10–25 år
Inventarier	5–10 år

Leasing

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

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

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

Leasingsskuden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

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

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

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

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

Leasingavtal där K2A är leasegivare

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

Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar K2A hänsyn till ett flertal indikatorer. Exempel på

sådana indikatorer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut. För närvarande klassificeras samtliga K2A:s leasingavtal där K2A är leasegivare som operationella leasingavtal.

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

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

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderas bland tillgångarna likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat. Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms approximativt motsvara verkligt värde.

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

En finansiell tillgång tas dock 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

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

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

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

Koncernen har emitterat gröna hybridobligationer och har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 21 mars 2026. Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom obligationerna har en evig löptid, återbetalning beslutas av årsstämman och bolaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbeta hybridobligationerna eller den löpande kostnaden för dessa. Obligationsinnehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare, och obligationen späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationer

redovisas till verkligt värde minus transaktionskostnader. Den löpande kostnaden för hybridobligationer redovisas direkt i balanserat resultat.

Likvida medel

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

Fordringar

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

Derivat och ränterisk

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

Nedskrivningar

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

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar samt andelar i joint ventures

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Andelar i joint ventures

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

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

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

Eventualförpliktelser

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

Resultat per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetald preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Grund för redovisningen

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

Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade 2021 jämfört med årsredovisningen 2020.

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

Gröna hybridobligationer

Moderbolaget har emitterat gröna hybridobligationer och har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 21 mars 2026. Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom obligationerna har en evig löptid, återbetalning beslutas av årsstämman och bolaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala hybridobligationerna eller den löpande kostnaden för dessa. Obligationsinnehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare, och obligationen späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationer redovisas till verkligt värde minus transaktionskostnader. Den löpande kostnaden för hybridobligationer redovisas direkt i balanserat resultat.

Skilnader mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper

Uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. Resultaträkningen för moderbolaget är uppställd enligt kostnadsslagsindeldad uppställningsform. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter, avser främst det faktum att koncernen tillämpar en funktionsindeldad uppställningsform, redovisning av finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Leasingavtal

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

Anticiperad utdelning

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

Aktieägartillskott

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i dotterbolag

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

Finansiella garantier

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

NOT 3 SEGMENT

K2A:s rörelsesegment utgörs av två segment; Förvaltningsobjekt och Pågående projekt. Förvaltningsobjekt avser i all väsentlighet funktionen förvaltning medan Pågående projekt avser funktionen affärsutveckling, pågående projekt och produktion. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till företagsledningen avseende utfall och ställning. K2A har inga hyresgäster som, var för sig, står för mer än 5 procent av intäkterna.

Förvaltningsobjekt består av färdigställda fastigheter. Pågående projekt innefattar fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter. Pågående projekt innefattar även markanvisningar med tillhörande byggrätter. Se not 14. Ett pågående projekt i produktion avslutas när byggnationen är färdigställd och godkänd slutbesiktning sker av en extern besiktningsman. I normalfallet återstår investeringar kopplade till färdigställande av markarbeten (finplanering) som exempelvis grönytor, gator och torg. Ansvaret för det nyproducerade objektet övergår till K2A:s förvaltningsorganisation. Fastigheten överförs från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Det innebär att det aktuella objektet betraktas som ett förvaltningsobjekt i tabeller över fastighets- och projektportföljen samt att värdet flyttas (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt.

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
Resultaträkning, Mkr	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter ^{1, 2}	270,9	201,9	1,8	0,2	–	–	272,7	202,2
Fastighetskostnader ³	-86,0	-59,5	-2,8	-3,2	–	–	-88,8	-62,7
Driftsöverskott	184,9	142,4	-1,0	-2,9	–	–	183,9	139,5
Central administration	-19,8	-13,2	-38,5	-33,9	–	–	-58,3	-47,2
Resultat från joint ventures	–	–	–	–	127,8	11,3	127,8	11,3
Ränteintäkter	–	–	1,8	–	0,0	0,0	1,8	0,0
Räntekostnader	-54,2	-42,2	-1,4	0,0	-32,0	-19,7	-87,6	-61,9
Förvaltningsresultat	110,8	87,0	-39,1	-36,9	95,9	-8,4	167,6	41,7
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	577,1	134,7	164,8	83,1	–	–	741,9	217,7
Värdeförändringar andelar i andra bolag	–	–	–	–	8,2	6,9	8,2	6,9
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–	–	–	–	24,6	1,0	24,6	1,0
Resultat före skatt	687,9	221,7	125,7	46,1	128,7	-0,5	942,3	267,3
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-0,5	-0,6
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-185,3	-47,1
Årets resultat	–	–	–	–	–	–	756,5	219,6

1) Varav tilläggsdebiteringar 7,4 Mkr, 2021

2) Varav tilläggsdebiteringar 5,8 Mkr, 2020

3) Tidigare perioder har justerats med hänsyn till rättelse, se not 35

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
Investeringar, Mkr	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Investering i anläggningstillgångar	858,8	749,2	1 042,1	771,7	64,3	1,4	1 965,2	1 522,3

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
Balansräkning, Mkr	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Tillgångar								
Anläggningstillgångar	6 732,2	4 476,7	2 170,7	1 385,4	136,7	179,1	9 039,6	6 041,2
Omsättningstillgångar	123,5	193,7	137,7	76,5	262,5	177,3	523,6	447,6
Summa tillgångar	6 855,7	4 670,4	2 308,4	1 461,9	399,2	356,5	9 563,2	6 488,8
Långfristiga skulder	3 147,1	2 177,6	1 130,2	1 040,6	635,0	475,8	4 912,4	3 694,0
Kortfristiga skulder	1 163,0	873,6	574,8	123,4	6,7	34,4	1 744,6	1 031,4
Summa skulder	4 310,2	3 051,2	1 705,1	1 163,9	641,7	510,2	6 656,9	4 725,3

NOT 4 HYRESINTÄKTER

K2A:s intäkter hänförs till segmentet Förvaltningsobjekt. Intäkterna från fastighetsobjekt består av hyresintäkter och en mindre del övriga fastighetsintäkter. Hyresintäkterna för året uppgick till 272,7 Mkr (202,2). Den uthyrningsbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 150 550 kvm per 31 december 2021 jämfört med 111 310 kvm den 31 december 2020.

Utveckling intäkter för perioden jan-dec 2021

Mkr	2021	2020	Förändring %
Studentbostäder	121,4	86,2	40,7
Hyresbostäder	110,9	89,4	24,2
Samhällsfastigheter	40,4	26,6	51,9
Totala intäkter	272,7	202,2	34,9

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADS-ERSÄTTNING TILL REVISOR

Koncernen, Tkr	2021	2020
KPMG		
Revisionsuppdrag	3 486	2 884
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	90	193
Skatterådgivning	–	–
Summa	3 576	3 077
Moderbolaget, Tkr	2021	2020
KPMG		
Revisionsuppdraget	1 305	1 459
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	90	162
Skatterådgivning	–	–
Summa	1 395	1 621

NOT 6 ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen		
Medelantalet anställda	2021	2020
Män	100	99
Kvinnor	24	21
Summa	124	120

Per balansdagen består styrelsen av 86 procent män.

Ledande befattningshavare, %	2021	2020
Män	70	67
Kvinnor	30	33
Summa	100	100

Löner arvoden och förmåner, Tkr	2021	2020
Verkställande direktör	3 065	3 414
Styrelse förutom Verkställande direktörer, antal 6 (6)	1 480	1 175
Övriga ledande befattningshavare, antal 9 (8)	11 412	11 397
Övriga anställda	47 794	41 652
Summa	63 751	57 638

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2021	2020
Sociala kostnader	21 172	17 031
Pensionskostnader	8 357	6 966
Summa	29 529	23 997

Moderbolaget		
Medelantalet anställda	2021	2020
Män	20	13
Kvinnor	13	8
Summa	33	21

Per balansdagen bestod styrelsen av 86 procent män.

Övriga ledande befattningshavare, %	2021	2020
Män	70	70
Kvinnor	30	30
Summa	100	100

Löner arvoden och förmåner, Tkr	2021	2020
Verkställande direktör	3 065	3 060
Styrelse förutom Verkställande direktörer, antal 6 (6)	1 480	1 175
Övriga ledande befattningshavare, antal 9 (8)	11 412	11 397
Övriga anställda	13 809	7 950
Summa	29 766	23 582

Sociala kostnader och pensionskostnader, Tkr	2021	2020
Sociala kostnader	9 036	7 070
Pensionskostnader	4 759	3 598
Summa	13 795	10 668

Ersättningar till styrelse, ledande befattningshavare och anställda Riktlinjer

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

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

Fast lön

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

Pension

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

Uppsägningstid

Uppsägningstiden för anställda kan maximalt uppgå till sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan dessutom avgångsvederlag uppgående till maximalt sex månadslöner utgå. Uppsägningstid och avgångsvederlag är individuella och reglerade i anställningsavtal, Johan Knaust har inte rätt till något avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare har sedvanliga anställningsvillkor. Uppsägningstid för övriga ledande befattningshavare är tre månader.

2021	Styrelse-arvode/ grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Ledande befattningshavare, Tkr			
Styrelseordförande: Johan Thorell	370	–	370
Styrelseledamot: Sten Gejrot	175	–	175
Styrelseledamot: Ludwig Holmgren	220	–	220
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	265	–	265
Styrelseledamot: Ingrid Lindquist	245	–	245
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	205	–	205
Verkställande direktör/ styrelseledamot: Johan Knaust	3 060	5	3 065
Övrig koncernledning	11 140	2 976	14 116
Summa	15 680	2 981	18 661

2020	Styrelse-arvode/ grundlön	Pension och övriga förmåner	Summa
Ledande befattningshavare, Tkr			
Styrelseordförande: Johan Thorell	300	–	300
Styrelseledamot: Sten Gejrot	175	–	175
Styrelseledamot: Ludwig Holmgren	175	–	175
Styrelseledamot: Claes-Henrik Julander	175	–	175
Styrelseledamot: Ingrid Lindquist	175	–	175
Styrelseledamot: Johan Ljungberg	175	–	175
Verkställande direktör/ styrelseledamot: Johan Knaust	3 060	–	3 060
Övriga koncernledning	11 412	1 764	13 176
Summa	15 647	1 764	17 411

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSTYP & KOSTNADSSLAG

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

Fastighetskostnader 2021

Koncernen, Mkr	Student- bostäder	Hyses- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	31,1	24,5	6,7	62,3
Underhåll	3,8	3,2	1,4	8,5
Fastighetsskatt	2,1	0,6	0,0	2,7
Avskrivningar	0,1	0,3	–	0,4
Direkta fastighetskostnader	37,1	28,6	8,2	73,9
Fastighetsadministration				15,0
Totala fastighetskostnader				88,8

Fastighetskostnader 2020

Koncernen, Mkr	Student- bostäder	Hyses- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	21,3	18,0	3,8	43,0
Underhåll	1,8	1,1	1,0	3,9
Fastighetsskatt	0,6	0,3	0,0	0,9
Avskrivningar ¹	0,0	0,4	–	0,5
Direkta fastighetskostnader	23,7	19,8	4,7	48,3
Fastighetsadministration				14,4
Totala fastighetskostnader				62,7

Koncernen – uppdelning per kostnadslag, Mkr	2021	2020
Drifts- och underhållskostnader	70,8	46,9
Personalkostnader	5,3	4,4
Övriga externa kostnader	12,3	10,9
Avskrivningar ¹	0,4	0,5
Summa	88,8	62,7

1) Tidigare perioder har justerats med hänsyn till rättelse, se not 35.

NOT 8 RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

Koncernen, Mkr	2021	2020
Andel av årets resultat	127,8	11,3
Summa	127,8	11,3

NOT 9 RÄNTENETTO

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

Koncernen, Mkr	2021	2020
Ränteintäkter	1,8	0,0
Räntekostnader	-78,0	-57,6
Övriga finansiella kostnader	-9,6	-4,3
Räntenetto	-85,8	-61,9

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
Ränteintäkter	0,0	0,0
Värdeförändring, derivat	24,6	1,0
Räntekostnader	-30,4	-6,5
Övriga finansiella kostnader	-5,2	-3,6
Räntenetto	-11,0	-9,1

NOT 10 SKATTER

Redovisad i resultaträkningen

Koncernen, Mkr	2021	2020
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	0,5	0,6
Summa	0,5	0,6

Uppskjuten skattekostnad

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	185,3	47,1
Totalt redovisad skatt	185,3	47,1

Redovisad i balansräkningen

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld (-fordran) hänförs sig till följande:		
Fastigheter	525,0	338,4
Underskottsavdrag	-50,4	-40,5
Obeskattade reserver	1,9	0,1
Derivat	5,3	0,2
Övriga poster	3,5	1,8
Summa uppskjuten skatteskuld	485,3	300,1

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 245,9 Mkr (197,9).

Avstämning av effektiv skatt för koncernen, Mkr	2021	2020
Resultat före skatt	942,3	267,3
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	194,1	57,2
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,6	0,0
Effekt av ändrade skattesatser	0,1	-2,7
Ej skattepliktiga intäkter	-26,3	-3,9
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,1
Ej avdragsgillt räntenetto	19,9	13,8
Utnyttjande av tidigare ej avdragsgillt räntenetto	-0,7	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-1,5	-2,9
Uppskjuten skatteintäkt i under året	–	-23,8
aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	-23,8
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	1,0	10,2
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-0,4	-0,3
Totalt redovisad skatt	185,8	47,7
Redovisad effektiv skatt		
Redovisad i resultaträkningen	185,8	47,7
Procent av resultat före skatt, %	19,7	17,8

Redovisad i resultaträkningen

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
Aktuell skattekostnad		
Uppskjuten skatt	-0,3	-14,6
Totalt redovisad skatt	-0,3	-14,6

Redovisad i balansräkningen

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld (-fordran) hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	-23,2	-14,9
Derivat	5,3	0,2
Summa uppskjuten skatteskuld	-17,9	-14,6

Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgår till 112,6 Mkr (72,1).

Avstämning av effektiv skatt för moderbolaget, Mkr	2021	2020
Resultat före skatt	182,8	-36,4
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, 20,6% (21,4%)	37,7	-7,8
Effekt av ändrade skattesatser	0,0	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	-48,4	-
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,1
Ej avdragsgillt räntenetto	7,3	2,2
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-9,1
Summa	-3,3	-14,6

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	-3,3	-14,6
Procent av resultat före skatt, %	-1,8	40,2

NOT 11 RESULTAT PER AKTIE

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

Resultat per aktie	2021	2020
Årets resultat, Mkr	756,5	219,6
Utdelning till preferensaktieägare, Mkr	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-25,4	-
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	695,0	183,5
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 659 841	85 198 602
Justerat resultat per stamaktie, kr ¹	8,11	2,15
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande, kr	-0,01	-0,01
Resultat per stamaktie, kr ¹	8,10	2,15

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

NOT 12 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr

Överkursfond	942 022 520
Balanserade vinstmedel	-542 354 956
Årets resultat	186 121 568

Summa **585 789 132**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

– att kontant till stamaktieägare utdela 0,15 kr per aktie (totalt 85 865 300 stamaktier)	12 879 795
– att kontant till preferensaktieägare utdela 20 kr per befintlig preferensaktie (totalt 1 804 800 aktier)	36 096 000

Summa **48 975 795**

I ny räkning balanseras 536 813 337

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

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

NOT 13 LICENSER

Koncernen, Mkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	4,3	4,0
Inköp	5,9	0,5
Utrangeringar	-2,8	-0,2

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **7,4** **4,3**

Ingående avskrivningar	-3,1	-2,6
Utrangeringar	2,8	0,2
Årets avskrivningar	-0,8	-0,6

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

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	4,3	3,8
Inköp	5,9	0,5
Utrangeringar	-2,8	-

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **7,4** **4,3**

Ingående avskrivningar	-3,1	-2,4
Utrangeringar	2,8	-
Årets avskrivningar	-0,8	-0,6

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

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Förvaltningsobjekt

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

Pågående projekt

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

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

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

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

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

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

Koncernen, Mkr

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter	2021	2020
Ingående värde	1 286,3	1 072,2
Orealiserade värdeförändringar	735,1	214,0
Utgående värde	2 021,3	1 286,3

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2021	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Totalt
	Leasade ¹	Ägda	Leasade ¹	Ägda	
Ingående värde	38,3	4 438,4	12,5	1 293,7	5 782,8
Förvärv av fastigheter	37,2	–	–	48,0	85,2
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	851,2	–	102,2	953,4
Ny- och tillbyggnad	–	7,5	–	887,7	895,2
Orealiserade värdeförändringar: ³					
– Förvaltningsobjekt	-7,2	584,2	–	–	577,1
– Projektvinster	–	–	–	53,0	53,0
– Pågående projekt	–	–	–	111,8	111,8
Avskrivningar	–	-0,1	–	–	-0,1
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	11,0	771,6	-11,0	-771,6	–
Utgående verkligt värde	79,3	6 652,9	1,5	1 724,7	8 458,4
Summa utgående verkligt värde					
Förvaltningsobjekt/Pågående projekt		6 732,2		1 726,2	8 458,4

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2020	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Totalt
	Leasade ¹	Ägda	Leasade ¹	Ägda	
Ingående värde	19,8	3 164,3	12,5	826,6	4 023,1
Förvärv av fastigheter	21,6	66,7	–	36,0	124,3
Tillgångsförvärv via dotterbolag	–	660,5	–	–	660,5
Ny- och tillbyggnad	–	22,1	–	735,2	757,3
Orealiserade värdeförändringar: ³					
– Förvaltningsobjekt ²	-3,0	137,7	–	–	134,7
– Projektvinster	–	–	–	6,8	6,8
– Pågående projekt	–	–	–	76,3	76,3
Avskrivningar	–	0,0	–	–	0,0
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	–	387,2	–	-387,2	–
Utgående verkligt värde	38,4	4 438,3	12,5	1 293,7	5 782,786
Summa utgående verkligt värde					
Förvaltningsobjekt/Pågående projekt		4 476,7		1 306,1	5 782,8

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

2) Tidigare perioder har justerats med hänsyn till rättelse, se not 35.

3) Exklusive engångsvinster i samband med förvärv.

Väsentliga åtaganden, Mkr

Återstående investeringar för att färdigställa byggstartade projekt.

Projekt som färdigställs, år	Total investering	Återstår
2022	1 119,9	219,0
2023	1 050,0	936,0
Summa	2 169,9	1 155,0

1) Efter beaktande av statligt investeringsstöd

Aktiverade räntor under året uppgår till 44,1 Mkr (32,2). Den genomsnittliga räntenivåuppgick till 3,4% (3,7%).

Skattemässiga restvärden, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad	3 471,5	2 487,5
Mark	501,0	380,9
Pågående projekt	1 213,5	909,5
Inventarier i förvaltningsfastigheter	38,9	28,2
Summa	5 225,0	3 806,1
Taxeringsvärde, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad	1 669,1	1 462,4
Mark	403,1	461,1
Summa	2 072,1	1 923,5

NOT 15 VERKLIGT VÄRDE

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens resultaträkning. Verkligt värde är det bedömda belopp som kan inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga och oberoende parter som agerar på en fungerande marknad. Värderingen bygger på diskonterade framtida kassaflöden där osäkerhet föreligger beträffande bedömningen av framtida hyresintäkter, vakansgrader, driftskostnader, ränteutveckling samt direktavkastningskrav.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av IPD:s riktlinjer.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår nedan. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar omfattar värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn tagen till under perioden aktiverade anskaffningsutgifter.

Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade anskaffningsutgifter. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalslut. Till kvartal ett och tre genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare. Till kvartal två och fyra sker externa värderingar. Värderingar har upprättats i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter. Per 2021-12-31 har värderingarna utförts av värderingsföretaget Nordier Property Advisors AB samt Newsec Advice AB.

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

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

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

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

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

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde¹

2021-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 478	3 152
Aktuell hyra, kr/kvm	1 759	2 320
Återstående längd på hyreskontrakt, år	9,0	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,1	1,3
Aktuell vakans, %	4,4	1,8
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 986	2 296
Diskonteringsränta, %	6,6	5,6
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	4,7	3,6

Känslighetsanalys fastighetsvärdering, Mkr¹

Påverkan av verkligt värde 2021-12-31	Förändring	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 33	+/- 221
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 33	-/+ 221
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 6	-/+ 51
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 116	-/+ 683
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+ 154	-/+ 1 329

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

2020-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 003	3 167
Aktuell hyra, kr/kvm	1 449	2 324
Återstående längd på hyreskontrakt, år	8,5	e.t
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,2	1,1
Aktuell vakans, %	4,4	1,5
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 566	2 289
Diskonteringsränta, %	7,3	6,0
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,4	4,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering, Mkr

Påverkan av verkligt värde 2020-12-31	Förändring	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 15	+/- 148
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 15	-/+ 148
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 3	-/+ 35
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 52	-/+ 469
Direktavkastning för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+ 52	-/+ 763

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

NOT 16 RÖRELSEFASTIGHETER

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2021
Ingående värde	17,2	6,8	23,9
Omklassificering	-0,7	-	-0,7
Utgående värde	16,5	6,8	23,3
Ingående avskrivningar	-4,9	-1,2	-6,1
Årets avskrivningar	-2,5	-0,2	-2,7
Utgående avskrivningar	-7,4	-1,4	-8,9
Utgående redovisat värde	9,1	5,3	14,4

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2020
Ingående värde	17,0	6,8	23,8
Årets anskaffningar	0,2	-	0,2
Utgående värde	17,2	6,8	23,9
Ingående avskrivningar	-2,4	-1,0	-3,4
Årets avskrivningar	-2,5	-0,2	-2,7
Utgående avskrivningar	-4,9	-1,2	-6,1
Utgående redovisat värde	12,2	5,6	17,8

Skattemässigt restvärde, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad	1,9	2,0
Mark	0,3	0,3
Summa	2,2	2,3

Taxeringsvärde, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad	3,7	3,7
Mark	2,7	2,7
Summa	6,4	6,4

NOT 17 INVENTARIER

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2021
Ingående anskaffningsvärde	3,4	20,3	23,7
Årets anskaffning	4,2	5,3	9,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7,6	25,6	33,2
Ingående avskrivningar	-1,9	-10,5	-12,3
Årets avskrivningar	-0,9	-2,1	-3,1
Utgående avskrivningar	-2,8	-12,6	-15,4
Utgående redovisat värde	4,8	13,0	17,9

Koncernen, Mkr	Leasade	Ägda	2020
Ingående anskaffningsvärde	2,7	22,2	25,0
Årets anskaffning	0,7	0,7	1,3
Omklassificering	-	-2,6	-2,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3,4	20,3	23,7
Ingående avskrivningar	-1,1	-8,5	-9,7
Omklassificering	-	0,6	0,6
Årets avskrivningar	-0,7	-2,6	-3,3
Utgående avskrivningar	-1,9	-10,5	-12,3
Utgående redovisat värde	1,5	9,9	11,4

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	3,0	2,7
Inköp	1,1	0,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4,1	3,0
Ingående avskrivningar	-1,5	-1,2
Årets avskrivningar	-0,3	-0,3
Utgående avskrivningar	-1,8	-1,5
Utgående redovisat värde	2,2	1,4

NOT 18 ANDELAR I KONCERNBOLAG

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	440,1	30,1
Aktieägartillskott	1 650,0	410,0
Utgående balans	2 090,1	440,1
Utgående redovisat värde	2 090,1	440,1

Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB	Dotterbolag
Organisationsnummer	556955-9569
Säte	Stockholm
Antal andelar	500
Andel i %	100
Redovisat värde 2021	2 090,1
Redovisat värde 2020	440,1

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

Bolag	Organisationsnummer	Ägarandel 2021	Ägarandel 2020
K2A Admin AB	559065-3449	100	100
Jejoli AB	559210-1660	100	–
VPR se 2911 AB	559355-1152	100	–
VPR se 2892 AB	559350-0498	100	–
K2A Träfabrik AB	556999-6787	100	100
K2A Trähus AB	559014-3771	100	94
Grännäs Rör AB	559139-6527	100	100
LSS BEMS Hold AB	559351-9191	100	–
K2A LSS AB	559346-2350	100	–
K2A LSS Hold 1 AB	559336-4937	100	–
K2A LSS Täby Handelsbolag	916610-7228	1	–
K2A LSS Uppsala 2 AB	559208-8768	100	–
K2A LSS Förvärv E AB	559338-1121	100	–
K2A LSS Enköping 2 AB	559031-1840	100	–
K2A LSS Förvärv U AB	559338-1212	100	–
K2A LSS Förvärv S AB	559338-1253	100	–
K2A LSS Förvärv N AB	559339-9297	100	–
K2A LSS Nyköping & Flen AB	559156-8604	100	–
K2A LSS Enköping AB	559076-6050	100	100
K2A LSS Vilande 1 AB	559228-5067	100	–
K2A LSS Täby Handelsbolag	916610-7228	99	–
K2A LSS Gävle AB	556948-5450	100	100
K2A LSS Heby AB	559145-2684	100	100
K2A LSS Hässleholm AB	556835-3626	100	100
K2A LSS Katrineholm AB	559160-3195	100	100
K2A LSS Mariefred AB	559064-9058	100	100
K2A LSS Oxelösund AB	559253-1221	100	–
K2A LSS Ronneby AB	559222-1138	100	–
K2A LSS Partille AB	556909-7149	100	100
K2A LSS Strängnäs AB	559064-9041	100	100
K2A LSS Åkers styckebruk AB	559116-1954	100	100
K2A LSS Uppsala AB	556932-6365	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Eslöv AB	556854-2681	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Burlöv AB	559232-2605	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Malmö AB	559232-2613	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Sjöbo AB	559232-2621	100	100
K2A Samhällsfastigheter Förvärv M AB	559239-4547	100	100
K2A Samhällsfastigheter i Sundsvall AB	559292-4087	100	–
K2A Samhällsfastigheter i Kiruna AB	556925-7818	100	100
K2A Hyresbostäder AB	559050-6092	100	100
VPR se 2893 AB	559350-2080	100	–
K2A Hyresbostäder i Karlstad AB	559239-4554	100	100
K2A Hyresbostäder i Borås AB	559112-6254	100	100
K2A Hyresbostäder i Botkyrka AB	559248-4447	100	100
K2A Hyresbostäder Förvärv I AB	559289-0676	100	100
K2A Hyresbostäder i Bromma AB	559043-1580	100	–
Stadsutveckling i Enköping AB	559012-5844	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 2 AB	559225-7587	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 3 AB	559225-7637	100	100
K2A Hyresbostäder i Enköping 4 AB	559083-0088	100	100
K2A Hyresbostäder i Gävle AB	559201-9748	100	100
K2A Hyresbostäder i Gävle 2 AB	559222-7234	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge AB	559115-8976	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge 1 AB	556972-6622	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge 2 AB	559126-5805	100	100
K2A Hyresbostäder i Haninge 3 AB	556972-6614	100	100
K2A Hyresbostäder i Lund AB	559171-8654	100	100
K2A Hyresbostäder i Sundsvall AB	556735-9061	100	–
K2A Hyresbostäder i Sundsvall 2 AB	559301-6859	100	–
K2A Hyresbostäder i Umeå AB	559270-6237	100	–
K2A Hyresbostäder i Vinsta AB	559259-9392	100	–
K2A Hyresbostäder i Västerås AB	559074-2663	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås 2 AB	559248-4454	100	100
K2A Hyresbostäder i Västerås 3 AB	559299-1516	100	–
K2A Hyresbostäder i Växjö AB	559094-9797	100	100
K2A Hyresbostäder i Växjö 2 AB	559081-9628	100	100
K2A Hyresbostäder i Örebro AB	559050-6027	100	100
K2A Hyresbostäder i Örebro 2 AB	559225-6886	100	100
K2A Hyresbostäder i Ösmo AB	559068-6720	100	–
K2A Hyresbostäder i Skogås AB	559239-4539	100	–
K2A Hyd i Uppsala AB	559050-6100	100	100
K2A Studenthus AB	556923-4114	100	100
VPR se 2894 AB	559350-2098	100	–
K2A Studenthus i Karlstad 3 AB	559252-8912	100	65
K2A Studenthus i Bromma AB	559212-8986	100	100
K2A Studenthus i Gävle AB	556966-3056	100	100
K2A Studenthus i Gävle 2 AB	559172-8059	100	100
K2A Studenthus i Gävle 3 AB	559257-1755	100	100
K2A Studenthus i Järfälla AB	559212-8994	100	100
K2A Studenthus i Karlstad AB	556989-2135	100	–
K2A Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	100	100
K2A Studenthus i Linköping AB	559244-0340	100	100

Bolag	Organisationsnummer	Ägarandel 2021	Ägarandel 2020
K2A Studenthus i Lund AB	559126-5813	100	100
K2A Studenthus i Lund 2 AB	556781-6524	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall AB	559088-2659	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall 2 AB	559234-8311	100	100
K2A Studenthus i Sundsvall 3 AB	559261-2989	100	100
K2A Studenthus i Umeå AB	556966-3049	100	100
K2A Studenthus i Visby AB	559349-3215	100	–
K2A Studenthus i Vällingby AB	556997-8777	100	100
K2A Studenthus i Västerås AB	559157-1327	100	–
K2A Studenthus i Växjö AB	559249-9379	100	100
K2A Studenthus i Växjö 2 AB	559255-4074	100	100
K2A Studenthus i Växjö 3 AB	556893-5190	100	–
K2A Studenthus i Örebro AB	556950-2254	100	100
K2A Studenthus i Örebro 2 AB	556955-9536	100	100
Svenska Studenthus Förvärv K AB	559308-0681	100	–
K2A Studenthus i Karlstad 2 AB	559002-2884	100	–
K2A JV Holding 1 AB	559136-4186	100	100
Genova Viby Holding AB	559213-0917	30	30
Slaggborn Utvecklings AB	559134-4998	50	50
Slaggborn Holding AB	559179-3046	100	100
Fastighets AB Flugsta	559108-7720	100	100
Slaggborn Västerås AB	559108-3786	100	100

NOT 19 ANDELAR I JOINT VENTURES

Koncernen, Mkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	139,8	127,8
Andel av årets resultat	127,8	11,3
Aktieägartillskott	–	0,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267,7	139,8
Utgående redovisat värde	267,7	139,8

Joint ventures

Organisationsnummer, Säte	Andel %	Kapitalandelens värde i koncernen	
		2021-12-31	2020-12-31
Slaggborn Utvecklings AB (koncern)			
559134-4998, Stockholm	50	174,6	46,8
Genova Viby Holding AB (koncern)			
559213-0917, Stockholm	30	93,1	93,0
Utgående redovisat värde		267,7	139,8

Slaggborn Utvecklings AB (koncern)

Resultaträkning, Mkr	2021	2020
Nettoomsättning	6,3	9,4
Fastighetskostnader	-2,1	-2,5
Räntenetto	-1,0	-1,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	319,0	23,4
Skatter	-66,7	-6,9

Årets resultat **255,5** **22,3**

Balansräkning, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar	507,1	180,1
Omsättningstillgångar	2,7	2,3

Summa tillgångar **509,8** **182,4**

Eget kapital	349,1	93,6
Långfristiga skulder	148,1	83,9
Kortfristiga skulder	12,6	4,9

Summa eget kapital och skulder **509,8** **182,4**

Genova Viby Holding AB (koncern)

Resultaträkning, Mkr	2021	2020
Nettoomsättning	5,7	5,7
Fastighetskostnader	-4,5	-4,6
Räntenetto	-0,7	-0,6
Skatter	-0,2	-0,2

Årets resultat **0,4** **0,4**

Balansräkning, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar	374,5	362,3
Omsättningstillgångar	15,7	2,3

Summa tillgångar **390,2** **364,6**

Eget kapital	309,5	309,2
Långfristiga skulder	47,0	0,6
Kortfristiga skulder	33,7	54,9

Summa eget kapital och skulder **390,2** **364,6**

NOT 20 ANDELAR I ANDRA BOLAG

Koncernen, Mkr	2021	2020
Ingående värde	35,0	26,2
Inköp	57,8	–
Omklassificering	–	1,9
Värdeförändring	8,2	6,9

Utgående redovisat värde **101,0** **35,0**

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Redovisat värde	
			2021-12-31	2020-12-31
Indirekt ägda				
Brf Guldfisken nr 5	702002-8564	Stockholm	96,0	35,0
Orbital Systems Inc	47-4949888	City of Wilmington, USA	5,0	–

Verkligt värde **101,0** **35,0**

Moderbolagets verksamhet bedrivs i ovan nämnda bostadsrätter med adress Nybrogatan 59, Stockholm. Bostadsrätterna har värderats av Nordier Property Advisors AB.

NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

Koncernen, Mkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	52,2	9,3
Betalda handpenningar	96,3	44,2
Upplupen ränteutäkt på betalda handpennningar	1,8	–
Avräknad handpenning tillträdde fastigheter	-2,0	-1,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148,3	52,2
Utgående redovisat värde	148,3	52,2

Betalda handpenningar för kommande projekt där tillträde är 2022 och framåt.

NOT 22 DERIVAT

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

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2021	2020
Ingående verkligt värde	1,0	-0,0
Årets värdeförändring	24,6	1,0
Utgående verkligt värde	25,6	1,0
Utgående redovisat värde	25,6	1,0

Derivaten är fyra fristående ränteswappar.

NOT 23 VARULAGER

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Råvaror och ej färdigställda volymer	15,8	15,8
Summa	15,8	15,8

NOT 24 KUNDFORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Åldersfördelning av kundfordringar		
< 30 dagar	1,1	0,3
31–60 dagar	0,2	0,3
61–90 dagar	0,1	0,1
>90 dagar	0,1	–
Summa	1,5	0,7
Moderbolaget, Mkr		
Åldersfördelning av kundfordringar		
< 30 dagar	0,1	1,0
31–60 dagar	0,2	0,3
61–90 dagar	0,1	0,1
>90 dagar	0,1	–
Summa	0,5	1,4

NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Handpenning	11,0	3,8
Investeringsbidrag	78,6	–
Skattekonto	13,6	2,6
Momsfordran	1,7	3,5
Övrigt	2,2	1,6
Summa	107,1	11,4

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2,4	0,4
Övrigt	0,0	2,0
Summa	2,4	2,4

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetskostnader	4,9	2,1
Projektkostnader	0,3	0,8
Hyreskostnader	1,2	1,2
Finansiella kostnader	0,9	1,4
Övriga poster	4,7	0,8
Summa	11,8	6,3

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Hyreskostnader	0,0	0,0
Övriga poster	1,4	1,8
Summa	1,4	1,9

NOT 27 EGET KAPITAL OCH AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Aktierna i bolaget har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i elektronisk form hos Euroclear som även för bolagets aktiebok. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå lägst till 500 000 000 kronor och högst 2 000 000 000 kronor uppdelat på lägst 80 000 000 och högst 320 000 000 aktier. K2A kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Stamaktier av serie A medför tio (10) röster. Stamaktier av serie B, serie D och preferensaktie medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämma i K2A får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädade aktier. Vid årsredovisningens avgivande uppgår K2A:s aktiekapital till

547 938 125 kronor fördelat på 10 604 640 stamaktier av serie A, 68 454 500 stamaktier av serie B, 6 806 160 stamaktier av serie D och 1 804 800 preferensaktier. Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller hembudsskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

Preferensaktier

Totalt antal utgivna preferensaktier uppgår till 1 804 800. Preferensaktierna har företrädesrätt framför K2A:s stamaktier till en årlig utdelning om 20 kr per preferensaktie. Preferensutdelningen utbetalas kvartalsvis med 5 kr per kvartal och preferensaktie.

År	Transaktion	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring av kvotvärde	Totalt aktiekapital
2013	Nybildning A-serie	500	500	100	50 000
2013	Nyemission A-serie	100	600	100	60 000
2014	Kvittningsemission A-serie	120 000	120 600	100	12 060 000
2014	Nyemission A-serie	6 350	126 950	100	12 695 000
2014	Nyemission A-serie	18 140	145 090	100	14 509 000
2015	Split A-serie	2 176 350	2 321 440	6,25	14 509 000
2015	Nyemission av preferensaktier	700 000	3 021 440	6,25	18 884 000
2016	Nyemission av preferensaktier	400 000	3 421 440	6,25	21 384 000
2017	Nyemission av stamaktier B-serie	45 000	3 466 440	6,25	21 665 250
2017	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-598 488			
		598 488	3 466 440	6,25	21 665 250
2018	Konvertering av stamaktier A-serie till till D-serie	-9 000			
		9 000	3 466 440	6,25	21 665 250
2018	Inlösen stamaktier B-serie	-45 000	3 421 440	6,25	21 384 000
2018	Fondemission Preferensaktier	46 428	3 467 868	6,25	21 674 175
2018	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-200 000			
		200 000	3 467 868	6,25	21 674 175
2019	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-100 000			
		100 000	3 467 868	6,25	21 674 175
2019	Nyemission av preferensaktier	307 144	3 775 012	6,25	23 593 825
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	240 000	4 015 012	6,25	25 093 825
2019	Fondemission stamaktier serie A, B och D	10 245 760	14 260 772	6,25	89 129 825
2019	Fondemission Preferensaktier	51 228	14 312 000	6,25	89 450 000
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	2 816 901	17 128 901	6,25	107 055 631
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	422 535	17 551 436	6,25	109 696 475
2019	Nyemission av preferensaktier	300 000	17 851 436	6,25	111 571 475
2020	Nyemission av stamaktier B-serie	1 035 524	18 886 960	6,25	118 043 500
2021	Nyemission av stamaktier B-serie	90 900	18 977 860	6,25	118 611 625
2021	Fondemission stamaktier serie A, B och D	68 692 240	87 670 100	6,25	547 938 125

NOT 28

FINANSIELLA SKULDER

Kapitalstruktur

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

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

För beskrivning av finansiella risker se avsnitten "Risker och osäkerhetsfaktorer" samt "Finansiering" i förvaltningsberättelsen. Redovisat värde för de finansiella skulderna i koncernen såväl som i moderbolaget bedöms approximativt motsvara verkligt värde.

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2021-12-31

Koncernen, Mkr	<1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	1 456,8	4 320,4	45,5	5 822,7
Räntekostnader	74,8	116,6	-	191,4
Leasingskulder	11,0	53,5	29,8	94,3
Leverantörsskulder	100,7	-	-	100,7
Övriga skulder	49,4	-	-	49,4
Summa	1 692,6	4 490,5	75,3	6 258,4

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2020-12-31

Koncernen, Mkr	<1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	843,2	3 303,3	45,0	4 191,5
Räntekostnader	85,9	127,9	2,7	216,5
Leasingskulder	11,5	24,8	0,3	36,7
Leverantörsskulder	95,8	-	-	95,8
Övriga skulder	32,7	-	-	32,7
Summa	1 069,1	3 456,0	48,0	4 573,2

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2021-12-31

Moderbolaget, Mkr	<1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Räntekostnader	39,7	52,9	-	92,6
Obligationslån	-	1 200,0	-	1 200,0
Leverantörsskulder	4,2	-	-	4,2
Övriga skulder	24,3	-	-	24,3
Summa	68,3	1 252,9	-	1 321,2

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2020-12-31

Moderbolaget, Mkr	<1 år	1–5 år	>5 år	Summa
Räntekostnader	15,8	26,3	-	42,1
Obligationslån	-	400,0	-	400,0
Leverantörsskulder	1,3	-	-	1,3
Övriga skulder	24,1	-	-	24,1
Summa	41,2	426,3	-	467,5

Ränteförfallostruktur 2021-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Räntebärande skulder	Andel %	Genomsnittlig ränta %
Rörligt	2 177,4	37	2,39
2022	392,3	7	1,62
2023	329,9	6	1,75
2024	635,0	11	1,52
2025	1 355,8	23	1,63
2026	457,2	8	1,94
2028	475,0	8	2,71
Summa	5 822,7	100	2,02
Aktiverade låneutgifter	-20,5		

**Redovisat värde
långfristigt och kortfristigt**

5 802,2

Kapitalbindning 2021-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Leasing-skulder ¹	Räntebärande skulder	Andel %	Outnyttjade krediter
2022	11,0	1 445,8	25	554,2
2023	8,3	1 376,7	24	124,9
2024	3,6	1 741,7	30	195,7
2025	1,9	955,8	16	-
2026	-	257,2	4	-
2027	-	45,5	1	-
Summa	24,9	5 822,7	100	874,8
Aktiverade låneutgifter		-20,5		
Tomträtter (leasingskulder)	69,4			

Redovisat värde

långfristigt och kortfristigt 94,3 5 802,2

Ränteförfallostruktur 2020-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Räntebärande skulder	Andel %	Genomsnittlig ränta, %
Rörligt	1 322,7	32	2,99
2021	719,5	17	1,52
2022	169,6	4	1,79
2023	236,7	6	1,84
2024	131,7	3	1,85
2025	936,3	22	2,03
2026	200,0	5	3,23
2028	475,0	11	3,30
Summa	4 191,5	100	2,42
Aktiverade låneutgifter	-8,1		

Redovisat värde

långfristigt och kortfristigt 4 183,4

Kapitalbindning 2020-12-31

Koncernen, år, förfall, Mkr	Leasing-skulder ¹	Räntebärande skulder	Andel %	Outnyttjade krediter
2021	9,9	1 116,5	27	240,0
2022	10,1	856,1	20	467,0
2023	7,1	1 401,3	33	140,0
2024	2,6	236,3	6	38,4
2025	1,9	536,3	13	-
2026	-	45,0	1	-
Summa	31,6	4 191,5	0	885,4
Aktiverade låneutgifter		-8,1		
Tomträtter (leasingskulder)	32,2			

Redovisat värde

långfristigt och kortfristigt 63,8 4 183,4

1) Odiskonterade leasingskulder ovan exkluderar tomträttsavtal på grund av att dessa leasingavtal ses som eviga då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalen kommer att omförhandlas inom tidsperioden 2024-2047 vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Ränteförfallostruktur

Moderbolaget, år, förfall, Mkr	2021-12-31		2020-12-31	
	Räntebärande skulder	Genomsnittlig ränta, %	Räntebärande skulder	Genomsnittlig ränta, %
Rörligt	1 200,0	3,31	400,0	3,85
Summa	1 200,0	3,31	400,0	3,85
Aktiverade låneutgifter	-14,9	–	-7,2	–
Redovisat värde långfristigt och kortfristigt	1 185,1	–	392,8	–

Kapitalbindning

Moderbolaget, år, förfall, Mkr	2021-12-31		2020-12-31	
	Räntebärande skulder	Andel %	Räntebärande skulder	Andel, %
2022	–	–	–	–
2023	400,0	33	400,0	100
2024	800,0	67	–	–
Summa	1 200,0	100	400,0	100
Aktiverade låneutgifter	-14,9	–	-7,2	–
Redovisat värde långfristigt och kortfristigt	1 185,1	–	392,8	–

Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

Koncernen, Mkr	Räntebärande skulder		Leasingskulder		Aktiverade låneutgifter	Finansiella skulder
	Långfristiga	Kortfristiga	Långfristiga	Kortfristiga		
Redovisat per 2019-12-31	2 443,1	154,3	43,6	4,1	-0,8	2 644,3
Kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	1 622,8	–	–	–	-9,0	1 613,8
– Amortering	–	-29,9	–	-6,3	–	-36,2
Ej kassaflödespåverkan:						
– Nya IFRS 16 leasingskulder	–	–	22,4	–	–	22,4
– Fövärvslån	1,2	–	–	–	–	1,2
– Förändring resultaträkning	–	–	–	–	1,7	1,7
– Omklassning	718,2	718,2	-13,0	13,0	–	–
Redovisat per 2020-12-31	3 349,0	842,6	53,1	10,7	-8,1	4 247,3
Kassaflödespåverkan:						
– Upptagna lån	2 110,7	–	–	–	-20,6	2 090,1
– Amortering	–	-481,5	–	-10,9	–	-492,5
Ej kassaflödespåverkan:						
– Nya IFRS 16 leasingskulder	–	–	41,4	–	–	41,4
– Fövärvslån	1,9	–	–	–	–	1,9
– Förändring resultaträkning	–	–	–	–	8,3	8,3
– Omklassning	-1 095,7	1 095,7	-12,9	12,9	–	–
Redovisat per 2021-12-31	4 365,9	1 456,8	81,7	12,7	-20,5	5 896,5

Betalda tomträttsavgälder i koncernen uppgår till 1,2 Mkr (0,3).

Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

Moderbolaget, Mkr	Räntebärande skulder		Aktiverade låneutgifter	Skulder till dotterbolag	Finansiella skulder
	Långfristiga	Kortfristiga			
Redovisat per 2019-12-31	–	–	–	208,6	208,6
Kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	400,0	–	-8,0	392,1	784,1
Ej kassaflödespåverkan:					
– Förändring resultaträkning	–	–	0,8	–	0,8
Redovisat per 2020-12-31	400,0	–	-7,2	600,7	993,5
Kassaflödespåverkan:					
– Upptagna lån	800,0	–	-12,0	599,6	1 387,6
Ej kassaflödespåverkan:					
– Förändring resultaträkning	–	–	4,3	–	4,3
Redovisat per 2021-12-31	1 200,0	–	-14,9	1 200,3	2 385,4

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	10,3	5,9
Förskottsbetalda hyror	20,4	16,1
Personalkostnader	8,3	7,3
Driftskostnader	21,5	4,0
Projektkostnader	41,8	8,1
Hybridobligation	5,2	–
Övriga kostnader	12,5	5,3
Summa	120,0	46,7

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	6,1	2,4
Förskottsbetalda hyror	0,2	16,1
Personalkostnader	2,5	1,4
Hybridobligation	5,2	–
Övriga kostnader	6,4	4,1
Summa	20,3	24,1

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 291,8	3 176,8
Företagsinteckningar	20,0	20,0
Andel i bostadsrättsförening	47,6	24,3
Aktier i dotterbolag	750,1	431,1
Summa	5 109,5	3 652,2

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden för dotterbolag	4 015,6	3 058,0
Summa	4 015,6	3 058,0

Eventualförpliktelser

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden för joint ventures	40,2	40,2
Summa	40,2	40,2

NOT 31 KORTFRISTIGA FORDRINGAR/ SKULDER TILL KONCERNEN

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
Fordringar		
Ingående balans	1 177,3	948,7
Förändring av utlåning till dotterbolag	475,8	228,6
Utgående balans	1 653,0	1 177,3
Skulder		
Ingående balans	600,7	208,6
Förändring av inlåning från dotterbolag	599,6	392,1
Utgående balans	1 200,3	600,7

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

NOT 32 LEASINGAVTAL

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Nyttjanderättstillgång

K2As materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter, dvs. K2As tomträtter, redovisas bland K2As övriga förvaltningsfastigheter, se not 14. Övriga leasade tillgångar redovisas bland posterna rörelsefastigheter och inventarier. Se nedan tabell för utgående balans på leasade tillgångar samt hur stor avskrivningen och värdeförändringen på dessa leasade tillgångar var under året.

Koncernen, Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Rörelse- fastigheter	Inventarier	Totalt
Avskrivningar under 2021	–	2,5	0,5	3,0
Värdeförändringar under 2021	7,2	–	–	7,2
Utgående balans 2021-12-31	81,2	9,1	4,3	94,6
Avskrivning under 2020 ¹	–	2,5	0,8	3,3
Värdeförändringar under 2020 ¹	3,0	–	–	3,0
Utgående balans 2020-12-31	50,8	12,2	1,0	64,1

1) Tidigare perioder har justerats med hänsyn till rättelse, se not 35

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2021 uppgick till 41,4 Mkr (22,2). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingkulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

Leasingskulder

K2A presenterar leasingskulderna som egna poster i balansräkningen. Utgående balans avseende kortfristig och långfristig leasingskuld var enligt nedan.

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga leasingskulder	12,7	10,7
Långfristiga leasingskulder	81,7	53,1

Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning **94,3** **63,8**

För löptidsanalys av leasingskulderna 2021, se not 27 Finansiella skulder.

Belopp redovisade i resultatet

Koncernen, Mkr	2021	2020
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar ¹	0,3 ¹	0,4 ¹
Ränta på leasingskulder	2,2	1,4

1) Totala avskrivningar på nyttjanderättstillgångar uppgår till 3,0 Mkr (3,3) varav 2,7 Mkr (2,9) hänförs till produktionsutrustning/rörelsefastighet för uppförande av förvaltningsfastigheter och har aktiverats som pågående projekt.

2) Tidigare perioder har justerats med hänsyn till rättelse, se not 35.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Inom ett år	1,1	0,3
Mellan ett och fem år	1,8	0,5
Längre än fem år	–	–
Summa	3,0	0,8

Då K2As tomträttsavtal innebär ett "evigt" åtagande mot leasegivaren lämnas av praktiska skäl ingen uppgift om framtida åtaganden avseende dessa.

Kostnadsförda avgifter för operationella leasingavtal uppgår till:

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Minimileaseavgifter	0,9	0,3
Variabla avgifter	–	–
Totala leasingavgifter	0,9	0,3

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

Koncernen, Mkr	2021	2020
Summa kassaflöden hänförliga till leasingavtal	10,9	6,3

Ovanstående kassaflöde inkluderar såväl belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, som belopp som betalas för variabla leasingavgifter, korttidsleasing och leasar av lågt värde.

Förvaltningsfastighet

K2A har ett lokalhyreskontrakt avseende fastigheten Hydra, Campus Ultuna i Uppsala. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2023-08-01 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder på ytterligare ett år åt gången.

Rörelsefastighet

K2A har ett lokalhyreskontrakt avseende fabriken i Gävle. Detta avtal har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2022-09-30 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder på ytterligare tre år åt gången. K2A har gjort bedömningen att man är rimligt säker på att utnyttja en sådan förlängningsperiod och värderar därmed leasingavtalet baserat på en leasingperiod till 2025-09-30.

Övriga leasingavtal

K2A har ett mindre antal övriga leasingavtal som exempelvis fordon (elpoolbilar, förmåns- och tjänstebilar), produktionsutrustning, kontorsutrustning och liknande som redovisas bland inventarier. Leasingperioderna avseende dessa avtal löper mellan 3 och 5 år. Förlängningsoptioner avseende dessa avtal förekommer endast i oväsentlig omfattning.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare är enligt nedan. Samtliga avtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Koncern, Mkr	2021	2020
Leasingintäkt	272,7	202,2

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter för bostadsändamål och som samhällsfastigheter samt elpoolbilar. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en förfallostruktur av odiskonterade leasingavgifter. Leasingavgifterna avseende elpoolbilarna är undantagna av väsentlighetsskäl. Då bostadsfastigheter med hyresintäkter om 232,3 Mkr (175,6) löper med obestämd leasingperiod ingår inte heller dessa i tabellen. Uppsägningsperiod för bostadshyresgäster är tre månader.

Odiskonterade leasingavgifter

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Inom ett år	60,4	36,6
Mellan ett och två år	50,0	32,8
Mellan två och tre år	43,3	32,8
Mellan tre och fyra år	38,4	31,4
Mellan fyra och fem år	34,3	30,7
Senare än fem år	141,7	92,3
Summa odiskonterade leasingavgifter	368,2	256,6

Moderbolaget har inga leasingavgifter.

NOT 33 NÄRSTÅENDE

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

- Samtliga bolag inom K2A-koncernen, se not 18. Moderbolaget fakturerar/tillhandahåller projektledning, hyresadministration, koncern- och bolagsredovisning, upplåning och finansiell riskhantering till sina dotterbolag.
- Koncernen (moderbolaget) köpte under perioden januari till december 2021 projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungkär AB, iBoP AB och C Interior Design AB för totalt 7,3 Mkr (6,3). Bolagen ägs i sin tur (indirekt) av fyra personer som äger eller är närstående till person som äger aktier i K2A..
- Koncernen köpte under perioden tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 3,9 Mkr (6,0), varav 2,4 Mkr (2,5) fakturerats moderbolaget. Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A och är delägare i Advokatfirman Lindahl.

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Försäljning till dotterbolag	32,2	24,1
Fordringar på närstående (koncernbolag)	1 653,0	1 177,3
Skulder till närstående (koncernbolag)	1 200,3	600,7

Inga övriga transaktioner mellan närstående och K2A har skett under året. Ersättning till styrelse och bolagsledning hänvisas till not 5.

NOT 34 SPECIFIKATION TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

Koncernen, Mkr	2021	2020
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	0,8	0,6
Avskrivning på rörelsefastighet	2,7	2,7
Avskrivningar på inventarier	3,1	3,3
Periodisering av aktiverade låneutgifter	8,3	2,6
Realisationsresultat försäljning inventarier	-	0,1
Resultat från joint ventures	-127,8	-11,3
Förändring upplupna räntor	3,5	3,7

Summa -109,5 1,6

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar	0,8	0,6
Avskrivningar på inventarier	0,3	0,3
Periodisering av aktiverade låneutgifter	4,3	0,8
Värdeförändring derivat	-24,6	-1,0
Förändring upplupna räntor	3,7	2,4
Utdelning från dotterbolag	-235,0	-

Summa -250,5 3,1

Förvärv av dotterbolag/fastigheter, netto likvidpåverkan Mkr	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	1 001,4	763,1
Kortfristiga fordringar	33,8	1,8
Likvida medel	15,7	2,1
Uppskjuten skatteskuld	-1,3	-0,1
Kortfristiga skulder	-49,2	-3,8

Köpeskilling

Utbetald köpeskilling	1 000,4	763,1
Avgår: betald handpenning tidigare år	-2,0	-1,3
Avgår: likvida medel i förvärvat företag	-15,7	-2,1

Påverkan på likvida medel 982,7 759,8

NOT 35 RÄTTELSE

K2A har ett lokalhyreskontrakt avseende fastigheten Hydra, Campus Ultuna i Uppsala. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet har en icke-uppsägningsbar leasingperiod fram till 2023-08-01 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder på ytterligare ett år åt gången.

K2A tillämpar/redovisar IFRS 16 Leasing för detta avtal. Tidigare har avskrivningen på nyttjanderättstillgången redovisats på raden Avskrivningar bland Fastighetskostnader. Från och med 2021 redovisas denna avskrivning bland Värdeförändring förvaltningsfastigheter enligt IAS 40.

Rättelsen har inte haft någon effekt på koncernens balansräkning och eget kapital. I nedanstående sammanställning framgår effekterna i resultaträkningen och kassaflödesanalysen för 2020.

Koncernens resultaträkning

2020-01-01 - 2020-12-31 Mkr	Enligt tidigare fastställd årsredovisning	Rättelse	Efter rättelse
Hyresintäkter	202,2	-	202,2

Fastighetskostnader

Driftskostnader	-43,0	-	-43,0
Underhåll	-3,9	-	-3,9
Fastighetsskatt	-0,9	-	-0,9
Avskrivningar	-3,5	3,0	-0,5
Fastighetsadministration	-14,4	-	-14,4

Summa fastighetskostnader -65,7 3,0 -62,7

Driftsöverskott 136,5 3,0 139,5

Central administration, fastighetsförvaltning	-13,2	-	-13,2
Central administration, projektutveckling	-33,9	-	-33,9
Resultat från joint ventures	11,3	-	11,3
Räntetäckningar	0,0	-	0,0
Räntekostnader	-61,9	-	-61,9

Förvaltningsresultat 38,7 3,0 41,7

Värdeförändringar

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	220,7	-3,0	217,7
Värdeförändring andelar i andra bolag	6,9	-	6,9
Värdeförändring derivat, orealiserade	1,0	-	1,0

Summa värdeförändringar 228,6 -3,0 225,6

Resultat före skatt 267,3 - 267,3

Aktuell skatt	-0,6	-	-0,6
Uppskjuten skatt	-47,1	-	-47,1

Årets resultat¹ 219,6 - 219,6

Koncernens kassaflödesanalys

2020-01-01 - 2020-12-31 Mkr	Enligt tidigare fastställd årsredovisning	Rättelse	Efter rättelse
--------------------------------	--	----------	-------------------

Den löpande verksamheten

Förvaltningsresultat	38,7	3,0	41,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4,6	-3,0	1,6
Betald skatt	-	-	-
Förändring av varulager	-5,0	-	-5,0
Förändringar rörelsefordringar	-2,0	-	-2,0
Förändringar rörelseskulder	69,2	-	69,2

Kassaflöde från den löpande verksamheten 105,6 - 105,6

NOT 36 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

K2A emitterade gröna seniora icke säkerställda obligationer om 300 miljoner kronor under Bolagets MTN-program. Obligationerna har en löptid om 2 år och 9 månader och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 440 baspunkter och slutgiltigt förfall den 18 december 2024.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncern ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen har, som framgår nedan, godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 31 mars 2022. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2022.

Stockholm den 31 mars

Johan Thorell
Styrelseordförande

Johan Knaust
VD och styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 31 mars 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 111–115, 118–119. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-6, 93–103, 108–109, 111–115, 118–157 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 111-115 och 118-119. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades

inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 14 och redovisningsprinciper på 137–138 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 8 458,4 mkr per den 31 december 2021. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga. Vi har stickprovsvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna.

Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 14 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–4, 7–92, 104–107, 110, 116–117 samt 163–176. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten samt hållbarhetsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten Gu20OGBU/CjJNU= upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och

närallgande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 (Esef-förordningen) och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar samt kassflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 111–115, 118–119 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 28 april 2021. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 31 mars 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisors rapport hållbarhetsgranskning

Revisors rapport över översiktlig granskning av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) hållbarhetsredovisning.

Till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB organisationsnummer 556943-7600.

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) att översiktligt granska K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB:s hållbarhetsredovisning för år 2021. K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 20–46, 104–107 och 164–168.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 122, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3 000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information (omarbetad). En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig

granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 31 mars 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR



GRI-index

GRI 102	Organisationsprofil	Sida
102-1	Organisationens namn	Omslag, 136
102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	6, 8, 120
102-3	Organisationens huvudkontor	120
102-4	Verksamhetsländer	120
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	108–109, 120
102-6	Marknader	120
102-7	Organisationens storlek	6, 8, 120
102-8	Personalstyrka	120, 165
102-9	Leverantörskedja	40
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	4-5
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	24
102-12	Externa initiativ	24, 26
102-13	Medlemskap	39
Strategi och analys		
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	10-11
Etik och integritet		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	37–38, 40
102-17	Beskrivning av interna och externa system för: i) agerande enligt etik och moral samt affärsmässig integritet, ii) rapportering iii) vid misstanke om oetiskt eller omoraliskt agerande samt iv) bristfällig affärsmässig integritet	39–40
Styrning		
102-18	Styrningsstruktur	111–113
102-22	Sammansättning av styrelse	118
102-24	Tillsättning av styrelse	111–112
Intressentengagemang		
102-40	Intressentgrupper	167–168
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	165
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	167–168
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	167–168
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	167–168
Redovisningsprofil		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	120–122, 147–148
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	24–25, 29
102-47	Identifierade väsentliga områden	29
102-48	Reviderad information	122–123
102-49	Väsentliga förändringar	4-5
102-50	Redovisningsperiod	1 (omslag)
102-51	Datum för senaste årsredovisning	136
102-52	Redovisningscykel	113
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om årsredovisningen och dess innehåll	Sista sidan
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI-standards	23, 26
102-55	GRI-index	164
102-56	Extern bestyrkande	157, 162
103-1	Förklaring till väsentlighet och avgränsning på aspektnivå	24–25, 29, 167–168
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	24–26
103-3	Uppföljning	24–26
GRI 201 Ekonomisk utveckling		
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	128–130
201-2	Finansiell påverkan, risker och möjligheter till följd av klimatpåverkan	106–107
201-3	Omfattning av organisationens förmånsbestämda åtaganden	142
205-3	Antal fall av korruption	38
E. i.*	Kommunikation och utbildning gällande uppförandekod och policyer	37–38
GRI 302 Energi		
CRE 1	Byggnaders energiprestanda	33, 165
302-1	Organisationens energianvändning	165
302-3	Energiintensitet byggnader	33
302-4	Minskad energianvändning	33

GRI 303 Vatten		Sida
303-1	Vattenanvändning per källa	165
CRE 2	Vattenintensitet, byggnader	165
GRI 305 Utsläpp		Sida
CRE 3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	166
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	166
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)	166
305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (scope 3)	166
305-4	Växthusgasintensitet i byggnader	32, 166
GRI 307 Efterlevnad miljö		Sida
307-1	Brott mot miljölagstiftning	40
GRI 308 Utvärdering av leverantörer avseende miljö		Sida
308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	40
GRI 401 Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		Sida
401-1	Personalomsättning ¹	165
GRI 403 Hälsa och säkerhet		Sida
E. i.*	Olyckor och sjukfrånvaro	38, 165
GRI 404 Utbildning		Sida
404-1	Träning och kompetensutveckling	37–38
404-3	Uvecklingssamtal	37–38
GRI 405 Mångfald och lika möjligheter		Sida
405-1	Sammansättning av företaget (utifrån ålder och kön)	165
GRI 406 Icke-diskriminering		Sida
406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	38
GRI 413 Lokala samhällen		Sida
413-1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	33–36, 41–44
GRI 414 Utvärdering av leverantörer avseende samhälle		Sida
414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	40
414-2	Negativ social påverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	40
GRI 416 Kundens hälsa och säkerhet		Sida
E.i. ²	Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	33–36
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter	33–36
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	36–38
E. i. ²	Kundnöjdhet	33

1) Avser personalomsättning fördelat på antal avslut 2021 och anställda per 2021-12-31. Indelning i ålder, kön och region redovisas ej.

2) Egen indikator

GRI 102-8**Personalstyrka****Tillsvidareanställda/heltidsanställda**

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	40	17	23
Procent	100	43	57

Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	8	2	6
Procent	100	25	75

GRI 102-41**Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal**

K2A	100%
K2A Trähus	100%

GRI 301-1**Material**

Använt material ¹ , kg	30 089 169
-----------------------------------	------------

GRI 302**Energi**

MWh	2021	2020
Bränslen, fossila	156	20
Bränslen, icke-fossila	0	5
Fastigheter, el	3 576	3 768
Fastigheter, värme	14 657	8 430
Kyla	0	0
Fabrik, el	738	
Fabrik, biobränsle	381	
Summa	19 509	12 223

Totalt producerad solel, samtliga fastigheter 195,5**GRI 302-3****Energiintensitet**

Fjärrvärme, kWh/kvm A _{temp}	80,9
Fastighetsel, kWh/kvm A _{temp}	19,7
Totalt	100,6

GRI 302-3, forts.**Energiintensitet per verksamhetstyp (lika-för-lika)⁵**

	K2A	Snitt i Sverige	Enhet
Fjärrvärme + fastighetsel, studentbostäder ⁶	115,9	173,1	kWh/kvm A _{temp} och år
	3 803	8 085	kWh/lgh
Fjärrvärme + fastighetsel, hyresbostäder ⁷	76,1	119,5	kWh/kvm A _{temp} och år
	4 514	9 272	kWh/lgh
Fjärrvärme + fastighetsel, samhällsfastigheter	88,8	Saknas jämförelsetal	kWh/kvm A _{temp} och år
	8 706	Saknas jämförelsetal	kWh/lgh

1) Avser byggmaterial för nyproduktion, som exempelvis trä, betong, stål och isolering.

2) Avser total tappvattenanvändning för K2A:s förvaltningsfastigheter

3) Beräknat på kvm för K2A:s förvaltningsfastigheter

4) Totalt avfall redovisas och avser avfall till energiåtervinning, materialåtervinning, farligt avfall och deponi.

5) Kompletterande nyckeltal avseende energiintensiteten för de verksamhetstyper som förekommer i K2A:s förvaltningsbestånd inom samma år.

6) Källa: Studentbostadsföretagen, statistik år 2021

7) Källa: Energimyndigheten, 2020 <https://www.energimyndigheten.se/statistik/den-officiella-statistiken/statistikprodukter/energistatistik-for-flerbostadshus/>**GRI 303****Vatten**

GRI 303-1 Vattenanvändning ²	196 736 m ³
CRE 2 Vattenintensitet, byggnader ³	1,38 m ³ /kvm

GRI 306-2**Avfall**

Total avfallsvikt ⁴ , kg	853 616
-------------------------------------	---------

GRI 401-1**Personalomsättning**

K2A	51%
K2A Trähus	22%

GRI 403-2**Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador**

K2A	2%
K2A Trähus	12%

GRI 403-9**Olyckor och tillbud**

	Olyckor	Tillbud
K2A, totalt	0	0
K2A Trähus, totalt	17	27
varav:		
– Valdemarsvik	5	13
– Gävle	12	14
– Byggarbetsplats	0	0

GRI 405-1**Sammansättning av företaget (ålder och kön)**

Antal anställda	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30–50 år	Över 50 år
K2A	40	17	23	11	23	6
K2A Trähus	91	11	80	11	38	42

Andel i procent, %

	Kvinnor	Män	Under 30 år	30–50 år	Över 50 år
K2A	43	57	35	50	15
K2A Trähus	12	88	12	42	46

K2A:s utsläpp av växthusgaser

GRI 305

Scope 1, ton CO ₂ e	2021	2020
Overhead		
Företagsbilar	15	8
Egen produktion		
Fabrik, biobränsle	2	2
Fabrik, diesel	14	17
Byggplats, diesel	15	6
Summa	46	32
Scope 2, ton CO₂e	2021	2020
Kontoret		
Kontorsel	0	0
Fastighetsel	8	1
Uppvärmning, kontoret	2	3
Fastighetsbeståndet		
Fastighetsel	131	434
Fastigheter, värme	705	509
Egen produktion		
Fabrik, el	1	1
Byggplats, el	22	0
Summa (market-based)	869	949
Summa (location-based)	779	618
Scope 3², ton CO₂e	2021	2020
Kategori i scope 3		
1. Inköp av varor och tjänster	5 673	10 910
2. Kapitalvaror	18 534	733
3. Aktiviteter relaterade till bränsle- och energiproduktion som ej ingår i scope 1 eller scope 2	138	141
4. Transport och distribution (uppströms)	787	261
5. Avfall genererat i verksamheten	3	0
6. Tjänsteresor	14	11
13. Leasade tillgångar (nedströms)	41	104
Summa	25 190	12 161
Summa Alla scope (ton CO₂e)	26 105	13 142
Biogent kol, Outside-of-scope (ton CO₂e)	-9 324	-3 759
Summa (ton CO₂e)	16 781	9 383

Noteringar	2021	2020
Inbindning av biogent kol utanför värdekedjan (klimatkompensation)	0	0
Exkluderat: Scope 3, kat 14. Avfallshantering av sålda produkter (inkl biogent) ¹	10 383	0

GRI 305-4

Växthusgasintensitet, kgCO ₂ e/kvm ³	2021	2020
Uthyrbar yta som räknas (kvm)	181 214	111 310
Klimatpåverkan per uthyrbar yta, scope 1–2	5,0	8,8
Klimatpåverkan per uthyrbar yta scope 1–3	144,1	118,1

Metod för klimatberäkningar

K2A har samlat in data från fastigheterna genom mätning och från organisationen genom rapporterad och/eller uppmätt data. Där data saknas har uppskattningar gjorts. Beräkningar har redovisats enligt standarden Green House Gas-protocol (GHGP).

Källor, emissionsfaktorer

Elkonsumtion, nordisk residualmix: Ecometrica 2022 (OI)
Elkonsumtion, Bra Miljöval: Naturskyddsföreningen (2021)
 Resultat 2020 - Bra Miljöval Elenergi
Elkonsumtion, vattenkraft: EPD SP-00088
Elkonsumtion, grid mix Sv: Ecometrica 2022 (OI)
Elkonsumtion, vindkraft: EPD SP-01435
Tjänsteresor, flyg: Ecometrica 2022 (OI)
Tjänsteresor, taxi miljöbil: Naturvårdsverket 2018. Version 4, 2020.
Tjänsteresor, tåg SJ: NTM Calc 2022
Tjänsteresor, bil, bensin och diesel: NTM Calc 2022
Tjänsteresor, bil vindel: Trafikverket (2022) Emissionsfaktorer vägtrafik för 2020, 2030 och 2040
Bränsle, träpellets: Energiföretagen Sverige 2021. Biogena utsläpp från Naturvårdsverket (2020) Emissionsfaktorer och värmevärden klimat
Bränsle, diesel 100%: BEIS 2021
Bränsle, diesel, SWE: Energimyndigheten (2021) Drivmedel 2020 s.16
Bränsle, biogas: Naturvårdsverket (2018) Vägledning i klimatklivet
Bränsle, bioolja: Energiföretagen Sverige 2021 Fjärrvärmens lokala miljövärden
Värme, Stockholm Exergi: Stockholm Exergi 2022 Miljönyckeltal Stockholm Exergi 2021, hämtad från: <https://www.stockholmexergi.se/content/uploads/2022/01/Milj%C3%B6nyckeltal-2021-1.pdf>
Värme, övriga orter: Energiföretagen 2021 Fjärrvärmens lokala miljövärden för 2020, hämtad från <https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarvarmestatistik/miljovardering-av-fjarvarme/>
Värme, Fjärrvärmeleverantör saknas: Energiföretagen, Raziye Khodayari

1) Baserat på riktlinjer från UK Green Building Council avgränsas beräkningar till utsläpp som faktiskt har skett. Ackumulerade framtida potentiella utsläpp (B1-B6 och C1-C4 i byggskedena; avfallshantering av sålda produkter i GHGP) exkluderas, med hänvisning till att K2A inte är en byggherre utan ett bolag med avsikt att fortsätta äga och förvalta efter att produktionsskedet är avslutat. På så vis redogör K2A samt tar ansvar för utsläppen som sker under byggnadens driftsskede och eventuella slutskede när det sker.

2) Baseras främst på uppräknningar och schabloner utifrån fallstudier och uppskattning av nyproduktion.

3) Yta för år 2021 baseras på A_{temp}.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Intressentdialog

Utvecklingen inom fastighetsbranschen går snabbt vilket ställer höga krav på anpassningsförmåga och flexibilitet. I syfte att utveckla och förbättra K2A:s interna arbete och externa erbjudande har det under 2021 genomförts en uppdatering av den väsentlighetsanalys som fångar upp bolagets intressenters förväntningar.

De viktigaste intressentgrupperna för K2A är kunder, leverantörer, medarbetare och ledningsgrupp, samhälle och

kommuner, långivare och investerare samt styrelse och ägare.

Baserat på intressentdialogen har ett antal väsentliga aspekter identifierats och avgränsats till de som bolaget primärt påverkas av eller som berör bolaget indirekt via omvärlden. Kontakt med intressenter har skett genom webbformulär, löpande dialogtillfällen, individuella intervjuer med investerare och banker, kundundersökningar via webbenkäter samt en intern analys som bygger på omvärldsbevakning och undersökningar.

Intressentgrupper	Väsentliga aspekter	Kontakter och dialogtillfällen
Kunder	Låg klimatpåverkan Grönytor och utemiljöer Bostadsstandard och materialval Kommunikation med fastighetsägare Service och kollektivtrafik nära fastigheten Trygghet och trivsel	Kundundersökningar (NKI) Hyresgästdialog Förvaltning och kundtjänst Hyresgästenkät
Leverantörer	Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan Arbetsmiljövillkor Resursanvändning Balanserande kommersiella villkor och rimliga förutsättningar	Tecknande av avtal, beställningar och möten Besök i fabrik och på byggplats Revisioner
Medarbetare och ledningsgrupp	Kompetensutveckling, arbetsmiljö, hälsa och säkerhet Samhällsengagemang Låg klimatpåverkan Mångfald och jämlikhet Nöjda kunder Medarbetarsamtal	Ledningsgruppsmöten Regelbundna informationsmöten Medarbetarsamtal
Samhälle och kommuner	Låg klimatpåverkan Utveckling av stadsdelar Biologisk mångfald Resurseffektivitet och cirkuläritet Jämställdhet	Deltagande på nätverksträffar Deltagande i branschforum Resultat från branschundersökningar
Långivare	Transparens Låg klimatpåverkan Bolagsstyrning och affärsetik	Individuella möten Kvartalsrapporter Finansiella intyg
Investerare	Tillväxt och avkastning Bolagsstyrning och affärsetik Transparens Låg klimatpåverkan	Investerarpresentationer Ekonomiska rapporter Individuella möten
Styrelse och ägare	Transparens Tillväxt och avkastning Bolagsstyrning och affärsetik Nöjda hyresgäster	Styrelsemöten Individuella möten Ekonomiska rapporter Strategidag

Väsentlighetsanalys

I väsentlighetsanalysen viktas K2A:s väsentliga hållbarhetsaspekter mot de aspekter som identifierats hos bolagets intressentgrupper och utgör en grund för hur bolagets utvecklingsinsatser prioriteras. Väsentlighetsanalysen visar att K2A:s väsentliga aspekter är i linje med de som identifierats hos intressentgrupperna. Baserat på bolagsstrategi och intressentdialoger har de väsentliga frågorna kategoriserats i fyra fokusområden. Samtliga fokusområden utgör K2A:s strategiska hållbarhetsområden och framgår med detaljbeskrivningar på sid 29–40:

Hållbar planet

Beskriver vilka insatser som krävs för att hantera och minska påverkan på klimatet och ekosystemen.

Hållbara bostäder

Beskriver hur bolaget arbetar med kvalitet och energieffektiva lösningar som skapar klimat- och miljöfördelar samt uppmuntrar till en hållbar livsstil.

Attraktiv arbetsgivare

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

Ansvarsfulla och lönsamma affärer

Beskriver hur bolagets systematiska hållbarhetsarbete bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt och därmed ett ökat värde för bolagets intressenter.

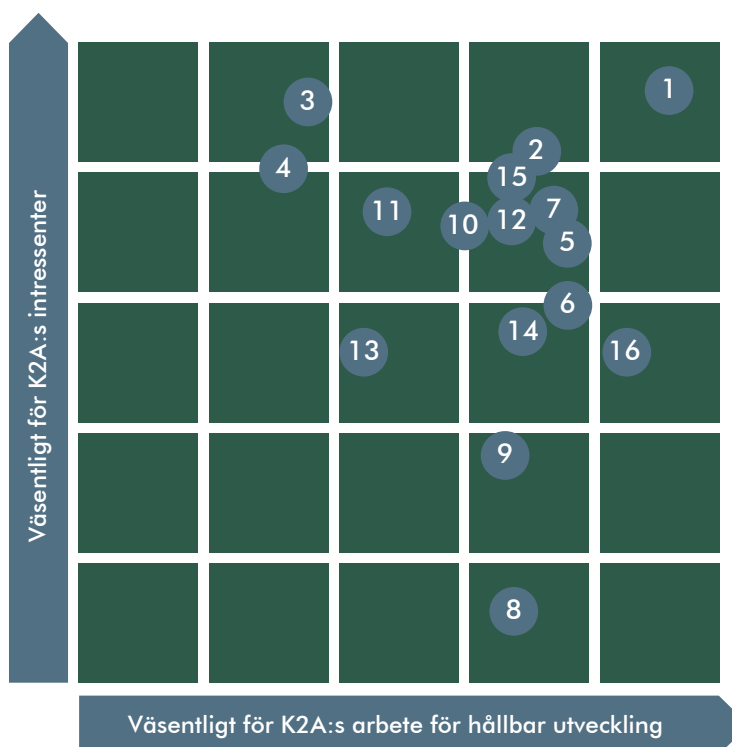
Koppling till GRI-standard

För hänvisning till hur identifierade väsentliga aspekter relaterar till K2A:s strategi och styrning, se hänvisning till aktuella upplysningar i GRI-index, sid 164.

Väsentliga aspekter

(primär intressentgrupp)

- 1 Låg klimatpåverkan (alla)
- 2 Grönytor och biologisk mångfald (samhälle och kommuner, kunder)
- 3 Kommunikation (samhälle, kunder)
- 4 Service och kollektivtrafik nära fastigheten (kommuner, kunder)
- 5 Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan (leverantörer, kunder)
- 6 Arbetsmiljövillkor (leverantörer, medarbetare och ledningsgrupp)
- 7 Resursanvändning (leverantörer, samhälle och kommuner)
- 8 Kompetensutveckling (medarbetare)
- 9 Samhällsengagemang (medarbetare)
- 10 Jämställdhet (medarbetare, samhälle och kommuner)
- 11 Utveckling av stadsdelar (samhälle och kommuner, kunder)
- 12 Resurseffektivitet och cirkuläritet (samhälle och kommuner)
- 13 Transparens (alla)
- 14 Avkastning (investorare, styrelse och ägare)
- 15 Bolagsstyrning och affärsetik (alla)
- 16 Kundnöjdhet (alla)



Väsentligt för K2A:s arbete för hållbar utveckling

Historisk översikt

Resultaträkning, Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	272,7	202,2	147,5	112,6	84,4
Fastighetskostnader	-88,8	-62,7	-50,0	-38,9	-31,9
Driftsöverskott	183,9	139,5	97,5	73,6	52,5
Central administration, fastighetsförvaltning	-19,8	-13,2	-11,6	-6,9	-4,7
Central administration, projektutveckling	-38,5	-33,9	-33,3	-20,6	-12,5
Resultat från joint ventures	127,8	11,3	12,1	-1,5	–
Finansnetto	-85,8	-61,9	-45,6	-30,0	-18,9
Förvaltningsresultat	167,6	41,7	19,0	14,6	16,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	741,9	217,7	263,4	196,4	270,1
Värdeförändring andelar i andra bolag	8,2	6,9	–	–	–
Värdeförändring derivat, orealiserade	24,6	1,0	-0,2	0,2	–
Resultat före skatt	942,3	267,3	282,2	211,1	286,4
Skatt	-185,8	-47,7	-79,5	-37,6	-66,5
Årets resultat	756,5	219,6	202,7	173,6	219,9

Balansräkning, Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Licenser	6,3	1,2	1,4	2,2	2,6
Förvaltningsfastigheter	8 458,4	5 782,8	4 023,1	3 104,8	2 350,5
Rörelsefastigheter	14,4	17,8	20,4	6,1	6,3
Inventarier	17,9	11,4	15,3	16,2	9,5
Andelar i joint ventures	267,7	139,8	127,8	26,7	0,0
Andelar i andra bolag	101,0	35,0	26,2	26,2	26,2
Övriga långfristiga fordringar	148,3	52,2	9,3	0,0	–
Derivat	25,6	1,0	–	0,2	–
Varulager	15,8	15,8	10,8	15,1	12,6
Kundfordringar	1,5	0,7	0,8	0,4	0,3
Skattefordringar	1,5	1,3	0,6	6,6	0,7
Fordringar på joint ventures	6,8	–	–	–	–
Övriga fordringar	107,1	11,4	10,3	18,4	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,8	6,3	7,9	8,7	4,8
Likvida medel	379,2	412,1	158,3	110,1	86,6
Summa tillgångar	9 563,2	6 488,8	4 412,1	3 341,6	2 505,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 905,6	1 762,1	1 410,2	788,0	682,5
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,7	1,4	–	150,9	101,3
Uppskjuten skatteskuld	485,3	300,1	252,9	172,6	135,9
Långfristiga räntebärande skulder	4 345,4	3 340,8	2 442,3	2 059,7	1 328,1
Långfristiga leasingsskulder	81,7	53,1	43,6	–	–
Derivat	–	–	0,0	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	1 456,8	842,6	154,3	28,0	129,3
Kortfristiga leasingsskulder	12,6	10,7	4,1	–	–
Leverantörsskulder	100,7	95,8	32,7	70,3	43,6
Skatteskulder	5,1	2,8	2,0	3,0	7,0
Skulder till joint ventures	–	0,2	–	0,5	–
Övriga skulder	49,4	32,5	34,6	23,0	50,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120,0	46,7	35,3	45,6	27,4
Summa eget kapital och skulder	9 563,2	6 488,8	4 412,1	3 341,6	2 505,1

Koncernens nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Antal bostäder i förvaltning	3 910	2 981	2 299	1 771	1 698
Antal bostäder i produktion	2 025	1 361	676	714	560
Antal bostäder i projekt	3 808	2 992	3 143	2 866	2 543
Totalt antal bostäder	9 743	7 334	6 118	5 351	4 801
Uthyrbar bostadsyta bostäder, tkvm	110,4	88,2	64,0	45,4	33,1
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	38,4	23,1	18,4	15,5	14,8
Total uthyrbar yta, tkvm	150,6	111,3	82,3	60,9	47,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,9	96,7	95,0	97,0	98,0
Överskottsgrad, %	67,4	69,0	66,1	65,4	62,2
Kassaflöde från investeringsverksamhet					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	939,8	757,3	471,4	510,3	647,1
Förvärv ¹ , Mkr	1 079,0	759,8	164,2	19,8	128,2
Investeringar i joint ventures, Mkr	–	0,7	1,8	26,6	–

Finansiella nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Avkastning på eget kapital, %	26,0	12,5	14,4	18,5	28,1
Soliditet, %	30,4	27,2	32,0	28,1	31,3
Belåningsgrad, %	60,7	64,5	58,9	62,5	58,2
Belåningsgrad netto, %	59,0	62,1	57,3	61,2	56,7
Genomsnittlig räntenivå, %	2,0	2,4	2,6	2,8	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	1,9	2,2	2,5
Räntebindningstid, antal månader	28	34	14	18	17
Kapitalbindningstid, antal månader	27	27	28	31	34

Aktierelaterade nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Totalt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 146 428	1 100 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 804 800	1 469 398	1 127 083	1 100 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	36,1	36,1	29,8	22,7	22,0
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier ^{2,3} , st	85 865 300	85 410 800	80 233 180	58 036 000	58 036 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ^{2,3} , st	85 659 841	85 198 602	70 244 511	58 036 000	58 036 000
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,24	0,07	-0,15	-0,14	-0,10
Justerat resultat per stamaktie ² , kr	8,10	2,15	2,46	2,60	3,41
Resultat per stamaktie, kr	8,11	2,15	2,47	2,33	2,56
Eget kapital, Mkr	2 906,2	1 763,5	1 410,2	938,9	783,8
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 936,7	1 243,2	891,3	458,4	366,2
Eget kapital per stamaktie, kr	22,55	14,56	11,11	7,90	6,31
EPRA NRV, Mkr	3 365,9	2 062,5	1 663,1	1 111,7	919,7
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 396,4	1 542,3	1 144,3	610,1	481,8
EPRA NRV per stamaktie, kr	27,91	18,06	14,26	10,51	8,30
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	54,6	26,6	35,8	26,5	78,4

1) Avvikelser mot jämförelseperioder förklaras av att handpenningar räknas med i beloppet (från och med delårsrapport andra kvartalet 2021).

2) Ingen utspädningsseffekt förekommer varför uppgiften avser både före och efter utspädning.

3) Under fjärde kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhöles för varje innehavd aktie. Detta medför att antal aktier har räknats om retroaktivt vilket i sin tur påverkar nyckeltal som beräknas per aktie.

Alternativa nyckeltal

K2A tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i K2A:s fall IFRS eller årsredovisningslagen. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för beräkningen av de alternativa nyckeltalen.

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat	167,6	41,7	19,0	14,6	16,4
Utdelning preferensaktier	-36,1	-36,1	-29,8	-22,7	-22,0
Kostnad hybridobligation	-25,4	–	–	–	–
Justerat förvaltningsresultat	106,1	5,6	-10,8	-8,1	-5,6
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 659 841	80 233 180	70 244 511	58 036 000	58 036 000
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,24	0,07	-0,15	-0,14	-0,10
Resultat per stamaktie²					
Resultat efter skatt	756,5	219,6	202,7	173,6	219,9
Utdelning preferensaktier	-36,1	-36,1	-29,8	-22,7	-22,0
Kostnad hybridobligation	-25,4	–	–	–	–
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	695,0	183,5	172,9	150,9	197,9
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 659 841	85 198 602	70 244 511	58 036 000	58 036 000
Justerat resultat per stamaktie, kr	8,11	2,15	2,46	2,60	3,41
Avdrag för minoritetsandel, kr	-0,01	-0,01	-0,01	-0,27	-0,85
Resultat per stamaktie, kr	8,10	2,15	2,47	2,33	2,56
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital	2 906,2	1 763,5	1 410,2	938,9	783,8
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,7	-1,4	–	-150,9	-101,3
Avdrag för värdet av preferensaktier ³	-518,9	-518,9	-518,9	-329,6	-316,3
Avdrag hybridobligation	-450,0	–	–	–	–
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 936,7	1 243,2	891,3	458,4	366,2
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 410 800	80 233 180	58 036 000	58 036 000
Eget kapital per stamaktie, kr	22,55	14,56	11,11	7,90	6,31
EPRA NRV per stamaktie					
EPRA NRV	2 396,4	1 542,3	1 144,3	630,8	502,1
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 410 800	80 233 180	58 036 000	58 036 000
EPRA NRV per stamaktie, kr	27,91	18,06	14,26	10,51	8,30
Överskottsgrad					
Hyesintäkter	272,7	202,2	147,5	112,6	84,4
Driftsöverskott	183,9	139,5	97,5	73,6	52,5
Överskottsgrad, %	67,4	69,0	66,1	65,4	62,2
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt	756,5	219,6	202,7	173,6	219,9
Eget kapital utgående balans	2 906,2	1 763,5	1 410,2	938,9	783,8
Avkastning på eget kapital, %	26,0	12,5	14,4	18,5	28,1
Soliditet					
Eget kapital	2 906,2	1 763,5	1 410,2	938,9	783,8
Totala tillgångar	9 563,2	6 488,8	4 412,1	3 341,6	2 505,1
Soliditet, %	30,4	27,2	32,0	28,1	31,3

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Räntebärande skuld					
Långfristiga räntebärande skulder	4 345,4	3 340,8	2 442,3	2 059,7	1 328,1
Långfristiga leasingsskulder	81,7	53,1	43,6	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	1 456,8	842,6	154,3	28,0	129,3
Kortfristiga leasingsskulder	12,6	10,7	4,1	–	–
Räntebärande skuld	5 896,5	4 247,3	2 644,3	2 087,7	1 457,4
Leasingsskulder	-94,3	-63,8	-47,7	–	–
Räntebärande skuld exklusive leasing	5 802,2	4 183,4	2 596,6	2 087,7	1 457,4
Nettoskuld					
Räntebärande skuld exklusive leasing	5 802,2	4 183,4	2 596,6	2 087,7	1 457,4
Likvida medel	-379,2	-412,1	-158,3	-110,1	-86,6
Nettoskuld	5 423,0	3 771,3	2 438,3	1 977,6	1 370,8
Belåningsgrad					
Räntebärande skuld exklusive leasing	5 802,2	4 183,4	2 596,6	2 087,7	1 457,4
Totala tillgångar	9 563,2	6 488,8	4 412,1	3 341,6	2 505,1
Belåningsgrad, %	60,7	64,5	58,9	62,5	58,2
Belåningsgrad netto					
Nettoskuld	5 423,0	3 771,3	2 438,3	1 977,6	1 370,8
Totala tillgångar minus likvida medel	9 184,0	6 076,7	4 253,8	3 231,5	2 418,5
Belåningsgrad netto, %	59,0	62,1	57,3	61,2	56,7
Räntetäckningsgrad					
Driftsöverskott	183,9	139,5	97,5	73,6	52,5
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-19,8	-13,2	-11,6	-6,9	-4,7
Räntenetto	-85,8	-61,9	-45,6	-30,0	-18,9
Räntetäckningsgrad, gånger	1,9	2,0	1,9	2,2	2,5
EPRA NRV					
Eget kapital	2 906,2	1 763,5	1 410,2	938,9	783,8
Derivat	-25,6	-1,0	0,0	-0,2	–
Uppskjuten skatt	485,3	300,1	252,9	172,6	135,9
EPRA NRV	3 365,9	2 062,5	1 663,2	1 111,3	919,7
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,7	-1,4	–	-172,0	-121,6
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-518,9	-518,9	-329,6	-316,3
Avdrag hybridobligation	-450,0	–	–	–	–
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	2 396,4	1 542,3	1 144,3	609,7	481,8
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie					
IB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	18,06	14,26	10,51	8,30	4,65
UB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	27,91	18,06	14,26	10,51	8,30
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	54,6	26,6	35,8	26,5	78,4

Hållbarhetsdefinitioner

Agenda 2030

FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

CO₂e

Koldioxid-ekvivalenter. Ett mått som beskriver utsläpp av växthusgaser (exempelvis koldioxid, metan och vattenånga) där hänsyn är taget till att olika sådana gaser har olika förmåga att bidra till växthuseffekten och global uppvärmning. Utsläppen av en viss växthusgas som anges i koldioxid-ekvivalenter anger hur mycket koldioxid som skulle behöva släppas ut för att ge samma verkan på klimatet.

De planetära gränserna

En beskrivning av de miljöprocesser och biofysiska gränser som vi inte får passera om vi vill behålla det klimat och den typ av biosfär som våra civilisationer utvecklats i. Begreppet kommer från en forskningsrapport från Stockholm Resilience Centre som publicerades i tidskriften Nature år 2009.

EU-taxonomin

Ett verktyg som ska göra det enkelt att identifiera och jämföra ekologiskt hållbara investeringar. Syftet är att underlätta omlokalisering av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C.

FN Global Compact

Tio principer för hållbart företagande, inom miljö, arbetsrätt, antikorrupktion och mänskliga rättigheter.

GHG-protokollet

Greenhouse Gas Protocol – verksamhetens klimatpåverkan genom direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, uppdelat i tre olika kategorier, så kallade Scope, (1–3).

GRI

Global Reporting Initiative - oberoende organisation som utarbetat en global standard för hållbarhetsredovisning, GRI-index.

Gröna given

En färdplan för hur vi ska nå netto-noll-utsläpp. EU:s gröna given omfattar en handlingsplan som ska främja ett effektivt utnyttjande av resurser genom att vi ställer om till en ren, cirkulär ekonomi samt återställa förlorad biologisk mångfald och minska föroreningarna.

IPCC

Intergovernmental Panel om Climate Change. FN:s mellanstatliga klimatpanel som sammanställer det vetenskapliga kunskapsläget kring klimatförändringar, konsekvenser, sårbarhet och möjliga lösningar.

Klimatneutral

En verksamhet, organisation eller land, som genom sin egen verksamhet och/eller genom att köpa klimatkompensation, det vill säga andelar i koldioxidsänkor, har ett netto-noll-utsläpp som är noll.

Klimatpositiv

Att tillskapa och/eller köpa ytterligare kolsänkor, förbi netto-noll, så att verksamheten, organisationen eller landet bidrar med en ytterligare koldioxidsänka, det vill säga ett positivt bidrag till en koldioxidlagring.

Kolsänka

En kolsänka är en funktion eller process där koldioxid tas upp ur luften och lagras under en lång tid. Vad som är lång tid kan diskuteras, och de kolsänkor som K2A syftar på binder kol i allt från flera decennier till tusentals år. Ett enkelt sätt att beskriva det är att en sänka tar upp mer koldioxid än den släpper ut.

Miljöbyggnad, ny byggnad

Svenskt miljöcertifieringssystem för nyproducerade byggnader. Inkluderar indikatorer kopplat till energi, inomhusmiljö och materialval.

Miljöbyggnad iDrift

Svenskt miljöcertifieringssystem för befintliga byggnader som varit i drift i minst 3 år. Inkluderar indikatorer kopplat till energi, inomhusmiljö, materialval, klimatanpassning och förvaltningsrutiner. Framtaget av Sweden Green Building Council (SGBC).

Passivhus

Klassning av energieffektiva byggnader med svenska kriterier definierade av FEBY, Forum för Energieffektivt byggande. Kraven relaterar till byggnadens värmeförlusttal, uttryckt i W/kv m A_{temp}.

Science Based Target initiative (SBTi)

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

Scope 1

Direkta utsläpp inne i verksamheten, till exempel vid produktion i egna fabriker eller från den egna fordonsflottan.

Scope 2

Indirekta utsläpp från inköpt el, ånga, värme och kyla, som sker hos producenten.

Scope 3

De indirekta växthusgasutsläppen, utöver inköpt energi, som alltså sker utanför företagets gränser. Dessa utsläpp delas ofta upp i så kallade uppströms och nedströms utsläpp beroende på om de sker före den egna verksamheten eller efter den egna verksamheten i kedjan.

Svanencertifiering

Nordisk miljömärkning Svanen, miljöcertifiering av produkter som omfattar kriterier bland annat för flerbostadshus. Inkluderar indikatorer kopplat till energi, inomhusmiljö, materialval samt rutiner i byggprocess och förvaltning.

TCFD

Task Force on Climate-related Financial Disclosures. Ramverk för att identifiera ett bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter.

TNFD

Task Force on Nature-related Financial Disclosures. Kommande ramverk för att identifiera ett bolags naturrelaterade finansiella risker och möjligheter.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen. Avkastning på eget kapital används för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga poster avser balansdagen. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Belåningsgrad netto

Nettoskuld i förhållande till totala tillgångar justerat för likvida medel vid periodens utgång. Belåningsgrad netto används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet. Direktavkastningskrav är ett relevant nyckeltal för att ta ställning till rimligheten i hur fastigheterna värderas.

Driftsöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen samt hybridobligation, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Eget kapital per aktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standarder avseende den finansiella rapporteringen.

EPRA NRV

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV). Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NRV används för att ge intressenter information om K2A:s långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare

EPRA NRV reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier och hybridobligationer. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av EPRA NRV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier, hybridobligationer samt innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

EPRA NRV per stamaktie

EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. EPRA NRV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets EPRA NRV hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar (värdeförändringar från joint ventures ingår dock).

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och kostnad hänförligt till hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrd yta. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

IFRS

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

Justerat resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Justerad räntebärande skuld

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingsskulder.

Nettoskuld

Räntebärande skuld reducerad med likvida medel.

Resultat per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration hänförligt till förvaltning i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad

Driftsöverskott justerat för avskrivningar blockhyresavtal i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.



I bostadsområdet Vega Park i Haninge har K2A byggt 462 hyresbostäder, som ligger endast ett fåtal minuters promenad från den nya pendeltågsstationen Vega.

Inbjudan till årsstämma

K2A:s årsstämma äger rum tisdagen den 29 april 2022. För mer information och anmälan se www.k2a.se.

Kalendarium

Finansiella rapporter och bolagshändelser

Delårsrapport Q1 januari–mars 2022	29 april 2022
Årsstämma 2022	29 april 2022
Delårsrapport Q2 januari–juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport Q3 januari–september 2022	26 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	14 februari 2023

Preferensaktieutdelning

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 mars 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 mars 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 mars 2022

Föreslagen preferensaktieutdelning

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 juni 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juni 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 juni 2022
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 september 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 september 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 september 2022
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 december 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 december 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 december 2022

Föreslagen stamaktieutdelning

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 april 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	3 maj 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	6 maj 2022

21



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm
info@k2a.se
www.k2a.se
Org.nr 556943-7600