

25

Hållbarhetsrapport 2025

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



Det gröna fastighetsbolaget

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

Om denna rapport

Denna rapport utgör K2A:s hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2025 och publiceras här i ett separat format för att underlätta tillgänglighet för intressenter med särskilt fokus på bolagets hållbarhetsarbete.

Innehållet på kommande sidor överensstämmer med den hållbarhetsrapportering samt för ämnet relevanta finansiella upplysningar som återfinns i K2A:s årsredovisning 2025 och som är upprättad i enlighet med GRI standards 2021 och GRI 1: Foundation, med rapporteringsperiod från den 1 januari 2025 till 31 december 2025.

Samtliga delar av detta innehåll ingår i den del av årsredovisningen som genomgått en översiktlig granskning av KPMG. Granskningspåteckningen återfinns i årsredovisningen på sidan 65-66.

Innehållsförteckning

Hållbarhet som affärsidé	4	VSME	33
En bransch beroende av hållbarhet	5	Upplysning K2A – Principal Advers Indicators (PAI)	35
K2A - en grön investering	8	EU-taxonomin	36
Hållbarhetsstyrning och rapportering	10	EU-taxonomi – redovisning av förenlighet	39
Intressedialog och väsentlighetsanalys	12	TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar	46
Hållbarhetsmål	14		
Hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2030	15		
Världens mest hållbara noterade bostadsbolag	17		
100 procent miljöcertifierade av förvaltningsfastigheter	18		
Hållbart bostadsbyggande	19		
Hållbar bostadsförvaltning	21		
Hållbar arbetsplats	24		
GRI-index	27		
K2A:s utsläpp av växthusgaser	32		

Hållbarhet som affärsidé

Utgångspunkten för K2A:s hållbarhetsarbete är att hållbarhet driver långsiktig lönsamhet och lägre risk i ett bostadsbolag. Klimat- och energikostnader, tillgång till kapital, kommunala prioriteringar och hyresgästernas förväntningar präglar villkoren för fastighetsaffären.

Affärslogiken bakom K2A:s hållbarhetsarbete

Genom att integrera hållbarhet i styrning, investeringar och daglig drift kan K2A:

- Sänka livscykelkostnader via energieffektiv drift, smart styrning och robusta materialval.
- Minska risk genom klimatanpassning, leverantörskrav och kvalitetssäkrade data.
- Öka intäktspotential genom snabbare uthyrning, optimerade hyresnivåer och lägre omflyttning.
- Stärka kapitaltillgången genom grön finansiering.

Genom att integrera hållbarhetsarbetet i verksamheten säkerställs att detta inte blir ett sidospår. Styrelsen har det yttersta ansvaret, hållbarhetsutskottet bereder policyer, mål och rapportering, vd och ledningsgrupp driver genomförandet där slutliga ansvaret ligger i linjeorganisationen där affärsutveckling, projekt, förvaltning, marknad, ekonomi/finans säkerställer implementering i verksamheten. Därmed blir hållbarhet del av affärsprocesserna – från markanvisning och projektering till förvaltning, finansiering och rapportering.

K2A:s hållbarhetsmodell i praktiken

K2A:s modell spänner över hela värdekedjan och gör att förbättringar i ett led snabbt slår igenom i nästa:

- Utveckling och produktion – hållbarhetsanalyser och bedömning av klimatrisker vid utvärdering av byggbar mark, trästomme och industrialiserad produktion som sänker byggskedets klimatpåverkan, krav på underleverantörer vad gäller material och process, samt

miljöcertifierad nyproduktion med Svanen eller motsvarande miljömärkning.

- Förvaltning – uppkopplad, datadriven drift som minskar energibehovet och stabiliserar inneklimatet, egenproducerad solet eller annan förnybar el, klimatriskinventering och åtgärder för att förebygga klimatrisker.
- Social hållbarhet – kundnära förvaltning, förtursprogram där skötsamma studenter kan gå vidare och bli hyresgäster i det reguljära beståndet, gemensamhetsytor och boendetjänster som underlättar hållbara val.
- Finansiering och transparens – grön finansiering, grönt aktieramverk, GRESB-rapportering och redovisning enligt etablerade standarder som skapar transparens och underlättar för investerare att utvärdera K2A:s hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsarbetet i respektive led skapar direkta värden, inte bara på samhällsnivå utan även direkt för K2A som börsnoterat aktiebolag.

Lägre energiintensitet och färre driftstörningar förbättrar driftnettot och ger stabilare kassaflöden. Klimatanpassning, certifieringar och spårbara data minskar regulatorisk och teknisk risk, stärker värderingarna i transaktioner och förbättrar försäkringsförutsättningarna. Dokumenterad prestanda i form av tydliga ramverk och uppfyllnad av högt uppställda krav sänker analysrisk för långivare och investerare och skapar förutsättningar för grön finansiering med lägre kapitalkostnad. Låg klimatpåverkan i byggskedet och energieffektiv drift stärker möjligheterna till attraktiva markanvisningar i kommuner med ambitiösa hållbarhetsmål och bidrar till en tydlig varumärkesprofil gentemot hyresgästerna.

Prioriteringar och leveranser

2025	2026	2027
<ul style="list-style-type: none"> ▪ #1 bland noterade bostadsbolag i hållbarhetsrankningen GRESB Standing Investments Global. ▪ Ny hållbarhetsstrategi och uppdaterade mål framtagna och implementerade. ▪ Hållbarhetsutbildning genomförd för samtliga medarbetare i tjänst. ▪ Miljöcertifiering av fler fastigheter i befintligt bestånd. ▪ Förtursprogram infört som underlättar för studenter att ta steget in på reguljära bostadsmarknaden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Återupptagande av miljömärkt nyproduktion med klimatsmarta material, låg energianvändning och solceller. ▪ Klimatfärdplan uppdateras i linje med 2030-målet. ▪ Finansiellt ramverk för gröna obligationer uppdateras; ny Second Opinion. ▪ ISO 14001-certifierat miljöledningssystem tas i bruk. ▪ Intern styrning och datadisciplin stärks, med kompletterande rapportering enligt EU-kommissionens rekommendationer. ▪ Omcertifiering av fastigheter med utgående certifieringar och arbete för att fler fastigheter ska ligga i linje med EU-taxonomi. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärka färdplanen mot klimatpositivitet 2030 med uppföljning av utfall i nystartade projekt och ytterligare förbättrade produktionsmetoder för minskade utsläpp. ▪ Utforska möjligheter kopplade till kolinlagring i takt med att regelverken (t.ex. CRRF) utvecklas – i enlighet med principen "reducera först, balansera sedan".

En bransch beroende av hållbarhet

Hållbarhetsrelaterade risker blir en allt viktigare faktor för fastighetssektorns långsiktiga värdeutveckling. Klimatförändringarna och de regulatoriska förändringar som kommer i deras spår påverkar såväl kapitalflöden som förutsättningarna för nyproduktion. Givet denna utveckling blir fastighetsbolagens förmåga att hantera och anpassa sig till snabbt materialiserande hållbarhetsrisker centralt för framtida robusthet och värdeskapande.

Påverkan från en värld i förändring

Forskningen kring de planetära gränserna visar att flera centrala ekologiska system — såsom klimat, biologisk mångfald och markanvändning — är under betydande omvandlingstryck. När dessa system utmanas ökar risken för tröskelleffekter, där förändringar blir självförstärkande och får snabbare och mer omfattande påverkan. För näringslivet innebär detta en växande osäkerhet kopplad till resursflöden, ekosystemtjänster och klimatrelaterade kostnader.

Denna utveckling innebär att hållbarhetsfrågor i ökande grad fungerar som strukturella affärsvillkor för företag

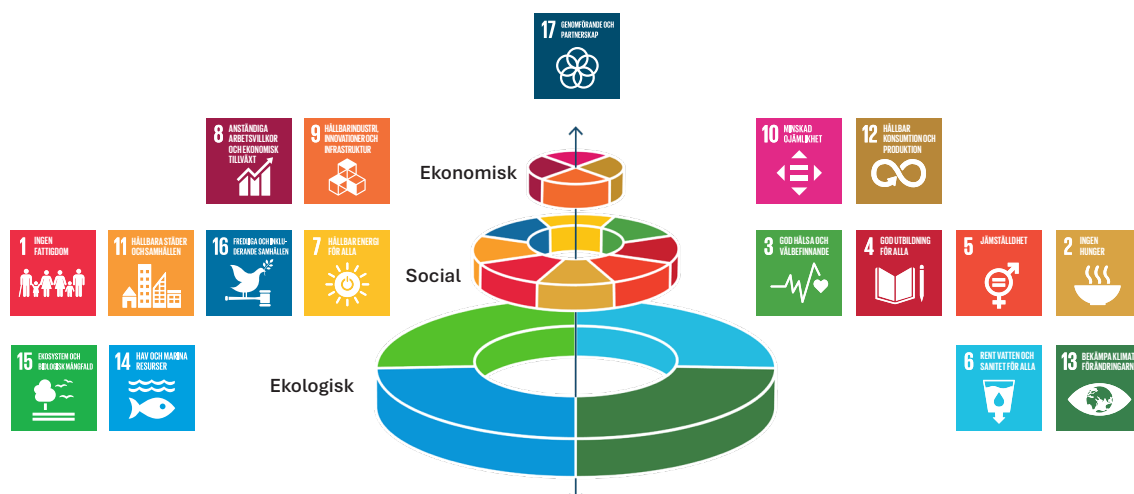
som verkar i kapitalintensiva, långsiktiga sektorer.

Fastighetssektorn är ofrånkomligen en sådan sektor, som både har stor klimatpåverkan och vars villkor i hög grad påverkas av klimatförändringarna.

Klimatförändringar skapar ökade fysiska risker i form av mer frekventa värmeböljor, skyfall, översvämningar och förändrade markförhållanden, faktorer som direkt kan påverka byggnaders funktion, livslängd och driftkostnader. Samtidigt driver den regulatoriska utvecklingen, bland annat genom Parisavtalets utsläppsramar och nationella mål om nettonollutsläpp, fram nya krav på både byggnader och verksamheter.

Agenda 2030 SDG-koppling

K2A:s arbete stödjer främst SDG 11 Hållbara städer och samhällen, SDG 7 Hållbar energi, SDG 12 Hållbar konsumtion/produktion och SDG 13 Bekämpa klimatförändringarna genom miljöcertifierad nyproduktion, energieffektiv förvaltning, cirkulära arbetssätt och kontinuerliga utsläppsminskningar.



Bildkälla: deglobalamalen.se

I flera större marknader, inklusive EU, skärps kraven på transparens och rapportering, vilket skapar tydligare förväntningar på hur företag redovisar utsläpp, energiprestanda och klimatrisker. Denna utveckling påverkar kapitalflöden globalt: investerare allokerar i högre grad kapital till verksamheter som kan dokumentera låg klimatpåverkan, robust styrning och anpassningsförmåga.

Utifrån ett samhällsperspektiv innebär ökad exponering mot klimatrelaterade risker att frågor som resiliens, energieffektivitet och resurshushållning blir centrala komponenter i hur företag bedöms av såväl tillsynsmyndigheter som långgivare.

Global och lokal hållbarhetsstyrning

Det globala hållbarhetsarbetet tar utgångspunkt i de 17 globala målen för hållbar utveckling som FN antog år 2015. Målen ska vara uppfyllda år 2030 och ingår i handlingsplanen Agenda 2030. Tillsammans med de globala målen fungerar Agenda 2030 som en övergripande ram för många av de policyriktningar som påverkar bygg- och fastighetssektorn. OECD-länder, inklusive Sverige, förväntas bidra till global måloppfyllelse genom nationell lagstiftning och utveckling av styrmedel som främjar minskade utsläpp, energieffektivisering och ansvarsfulla värdekedjor.

På EU-nivå finns mål om nettonollutsläpp till 2050, och Sverige har mål om att nå detta till 2045. Bygg- och anläggningssektorn har en branschgemensam färdplan mot klimatneutralitet, och ökade krav införs gradvis genom nationell lagstiftning, skärpta byggregler och utökad klimatrapportering. Dessa styrsignaler påverkar investeringsbeslut och prioriteringar i fastighetssektorn och skapar incitament för teknikskiften och innovation. Målet om hållbara städer och samhällen respektive målet om att bekämpa klimatförändringarna påverkar även den kommunala politiken, där hållbarhet i byggandet blir en allt viktigare faktor. Tre av de kommuner som av K2A bedöms tillhöra de mest attraktiva marknaderna för nybyggnation i Sverige – Stockholm, Uppsala och Lund – har alla antagit mål om att vara klimatneutrala eller klimatpositiva redan år 2030, vilket skapar direkta konsekvenser för bostadsbyggande och markanvisning. Eftersom bostadsplanering är ett kommunalt ansvarsområde och sektorn står för omfattande klimatutsläpp, är bostadsplaneringen ett särskilt viktigt verktyg för kommuner med höga klimatambitioner. Klimatprestanda och resursanvändning i nyproduktion är faktorer som kommuner allt oftare väger in vid tilldelning av mark.

EU:s hållbarhetsramverk – taxonomi, standarder och kapitalmarknad

EU driver utvecklingen mot en mer enhetlig och jämförbar hållbarhetsrapportering. EU:s hållbarhetsrapporteringsdirektiv CSRD och de nya europeiska rapporteringsstandarderna ESRS och VSME skapar ökad transparens kring europeiska bolags hållbarhetsarbete och förbättrar möjligheterna för jämförelse mellan bolag.

Under 2024 och 2025 har tidplanen förskjutits och färre bolag ser nu ut att omfattas av obligatorisk rapportering. När det gäller regelverk och incitament som ska underlätta gröna investeringar, fortsätter dock arbetet framåt.

På kapitalmarknadssidan definierar EU-taxonomin vad EU klassar som miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter, vilket har gjort den till ett centralt verktyg för att styra kapital till investeringar som bidrar till klimat- och miljömålen. För fastighetssektorn innebär detta utökade krav på energiprestanda, livscykelanalys och klimatriskhantering.

Som ett komplement till utsläppsminskningar presenterade EU-kommissionen i februari 2026 en ny standard för att skapa incitament för kolinlagring, inom unionens initiativ Carbon Removals and Carbon Farming (CRCF). Den uttalade ambitionen är att CRCF framåt även ska inkludera träbyggnader, vilket har potential att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för träbyggnation.

Ansvarsfull framtidssäkring med klimatanpassning av fastighetsbeståndet

K2A:s arbete med hållbarhetsrelaterade risker är integrerat i bolagets övergripande styrning och riskhanteringsprocesser. Arbetet omfattar såväl klimat- och miljörelaterade risker som sociala och affärsetiska risker och syftar till att säkerställa långsiktigt värdeskapande. Genom systematiska analyser av verksamhetens påverkan, externa omvärldsförändringar och intressentförväntningar identifieras risker som kan påverka bolagets finansiella ställning, operativa drift eller anseende. Detta är särskilt relevant i fastighetssektorn, där förändringar i klimat, energisystem och regelverk kan ha betydande konsekvenser för tillgångars värde och funktion över tid.

Se även avsnitt "Risker och riskhantering" i denna årsredovisning.

Utöver det bolagsövergripande risarbetet har K2A även genomfört fastighetsspecifika insatser för att identifiera nuvarande och framtida fysiska risker som följer av klimatförändringarna. Bedömningarna baseras på geografiska data, projektioner av framtida klimat och fastigheternas specifika egenskaper.

K2A:s klimatriskinventering avseende framtida klimatrisker är utförd enligt IPCC:s klimatscenario RCP 8.5¹. Ytterligare inventeringar görs löpande vartefter bolaget påbörjar ett projekt eller förvärvar nya fastigheter.

1) https://climate.ec.europa.eu/news-other-reads/news/eu-sets-worlds-first-voluntary-standard-permanent-carbon-removals-2026-02-03_en

Klimatriskinventering

K2A inventerar byggnader med avseende på följande klimatrisker:

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

Varje risk graderas enligt skalan: ingen risk, låg, medel och hög. Utifrån detta tas åtgärdsförslag fram som K2A integrerar i handlingsplaner för förvaltningens underhållsplan för respektive byggnad. Idag är processen genomförd för 95 procent av fastighetsvärdet i K2A:s portfölj av förvaltningsfastigheter.

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

K2A – en grön investering

K2A arbetar långsiktigt för att säkerställa att den som investerar i bolaget – oavsett om det sker genom aktier eller finansiering på skuldsidan – kan vara trygg i att kapitalet styrs mot en verksamhet med konsekvent hög hållbarhetsnivå. Genom tydliga ramverk och extern granskning skapas förutsättningar för transparens, jämförbarhet och en enhetlig bedömning av bolagets hållbarhetsprestanda.

Världens första gröna aktie

K2A lanserade 2020, tillsammans med det ledande klimatforskningsinstitutet CICERO, världens första gröna aktieramverk. Syftet var att skapa en transparent och investerarvänlig struktur för att bedöma K2A:s hållbarhetsarbete i sin helhet. Till skillnad från gröna obligationer, som örönmärker kapital till specifika projekt, säkerställer den gröna aktien att kapital från aktiemarknaden allokeras till en verksamhet som genomgående uppfyller högt ställda miljö- och klimatkrav. Ramverket baseras på en helhetsbedömning av verksamhetens klimatpåverkan, resurseffektivitet, materialval, energiprestanda och styrning.

Initiativet väckte uppmärksamhet och bidrog till att Nasdaq senare utvecklade en egen modell för gröna aktier, Nasdaq Green Equity Designation. Sedan dess har World Federation of Exchanges (WFE), den globala branschorganisation som representerar reglerade börser och clearinghus världen över, presenterat WFE Green Equity Principles som ett sätt att skapa enhetliga standarder för hållbara investeringar. Sedan 2024 finns motsvarande märkningar även på börserna i Brasilien (B3) och Schweiz (SIX). London Stock Exchange har även initierat Green Economy Mark för att identifiera gröna noterade bolag.

Gränsvärdena i K2A:s ramverk för gröna aktier stipulerar att:

- 50 procent av bolagets intäkter ska härstamma från aktiviteter som är gröna enligt ramverkets kriterier.
- 50 procent av bolagets investeringar och driftskostnader ska allokeras till aktiviteter som är gröna enligt ramverkets kriterier.
- Mindre än fem procent av bolagets intäkter får härstamma från fossila bränslen.

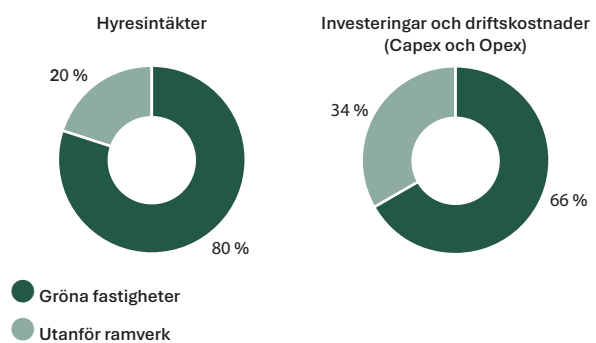
Beräkningarna baseras på samtliga de fastigheter på vilka ramverket är applicerbart och som konsolideras i K2A:s räkenskaper. Uppföljningen av K2A:s gröna ramverk granskas separat av extern part och måluppfyllnaden för 2025 presenteras i denna hållbarhetsrapport. Detta ger investerare en tydlig och jämförbar bild av hur K2A:s verksamhet utvecklas i relation till bolagets klimatmål, miljöcertifieringar, utsläppsdata och långsiktiga hållbarhetsarbete. För 2025 klassades 80 procent av K2A:s intäktsströmmar och 66 procent av bolagets investeringar och driftskostnader som gröna. Se avsnittet "Grön finansiering" på sidan 88 i årsredovisningen för ytterligare information.

Ramverket bygger vidare på K2A:s strukturella styrkor: träbyggande med låg klimatpåverkan, industrialiserade processer, hög certifieringsgrad i nyproduktion, energieffektiv fastighetsdrift och en transparent utsläppredovisning enligt GHG-protokollet. Tillsammans ger detta K2A en tydlig profil på kapitalmarknaden som ett fastighetsbolag med både låg klimatrisk och potential att bidra till minskade utsläpp.

Den gröna aktien utgör därför en central del av K2A:s investerareerbjudande. Den ger kapitalmarknaden en helhetsbedömning av bolaget som inte bara speglar isolerade indikatorer, utan hela värdekedjan – från utveckling och byggproduktion till energianvändning, klimatanpassning och förvaltning.

K2A var bland de första bolagen att kvalificera sig för Nasdaq Green Equity Designation 2021. 2023 reviderade K2A sitt ramverk för gröna aktier och vävde då in Nasdaqs krav i sitt eget ramverk, samtidigt som bolaget behöll sina kriterier kopplade till materialval samt långtgående krav på energieffektivitet och miljöcertifiering. Från 2024 har K2A valt att avstå processen för att förlänga Nasdaq Green Equity Designation och prioriterar istället uppföljningen inom sitt eget gröna ramverk.

Grönt ramverk för aktier 2025



1) <https://www.edie.net/green-equitys-rapid-growth-is-an-encouraging-sign-for-green-finance/>

Gröna obligationer

K2A finansierar en betydande del av verksamheten genom gröna obligationer. Alla bolagets utestående obligationer är gröna, enligt bolagets gröna finansiella ramverk, som definierar vilka typer av investeringar som kan finansieras genom grönt kapital. Ramverket är baserat på internationella principer för gröna obligationer och omfattar bland annat nyproduktion av energieffektiva flerbostadshus i trä, installation av förnybar energi samt åtgärder som förbättrar energiprestanda och minskar utsläpp i befintligt bestånd.

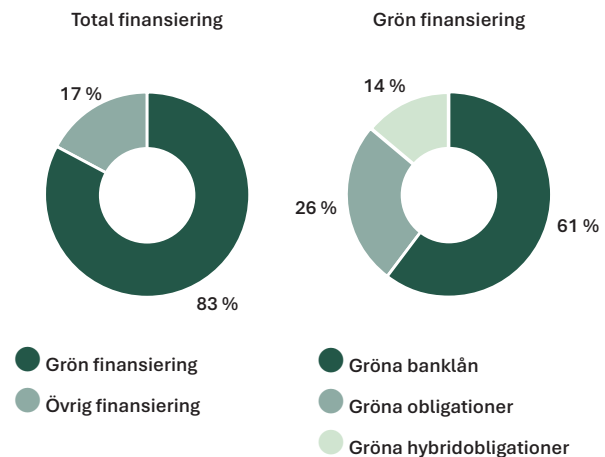
K2A var tidigt ute i utvecklingen av grön finansiering och erhöll redan 2018 Sveriges första gröna företagslån. Sedan dess har bolaget etablerat en stabil närvaro på den gröna obligationsmarknaden. Under 2025 emitterade K2A nya gröna obligationer om totalt 350 Mkr, och samtliga framtida emissioner planeras att ligga inom ramen för det gröna finansiella ramverket.

K2A:s gröna finansiella ramverk uppdateras under 2026 och i samband med det görs en särskild granskning av en oberoende part genom så kallad "Second Opinion", vilket säkerställer att kriterier och tillämpning håller hög kvalitet och ligger i linje med gällande standarder och marknadsförväntningar. En allokeringsrapport av medlen finns tillgänglig på sidan 88 i årsredovisningen.

Gröna obligationer har blivit ett allt viktigare instrument på kapitalmarknaden, särskilt bland institutionella investerare med lång tidshorisont. För dessa aktörer är klimatrelaterade risker, energieffektivitet och taxonomiförenlighet centrala faktorer vid investeringsbeslut. I denna kontext utgör K2A:s profil – med låg klimatpåverkan från nyproduktion, hög certifieringsgrad och modern energiprestanda i beståndet – en tydlig konkurrensfördel.

Genom att knyta finansieringen till hållbarhetskriterier stärks även incitamenten för att utveckla metoder, processer och materialval som ytterligare reducerar klimatpåverkan. Det gröna finansiella ramverket fungerar därmed både som ett finansieringsverktyg och som styrmedel i bolagets hållbarhetsstrategi.

Grönt finansiellt ramverk 2025



Användning av emissionslikviden 2025



Hållbarhetsstyrning och rapportering

Hållbarhetsstyrning

K2A:s hållbarhetsstyrning är en integrerad del av bolagets övergripande styr- och ledningsstruktur. Styrelsen har det yttersta ansvaret för hållbarhetsfrågor och följer löpande utvecklingen genom ett särskilt hållbarhetsutskott. Utskottet säkerställer att bolagets rapportering och styrning uppfyller gällande regelverk och marknadens förväntningar samt bereder policyer, riktlinjer och beslutsunderlag som rör hållbarhet och affärsetik. Det ansvarar även för att följa upp och utveckla K2A:s hållbarhetsmål samt för att kvalitetssäkra metoder, processer och intern kontroll kopplad till den hållbarhetsrelaterade rapporteringen.

K2A:s vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet samt riskhantering och åtgärder relaterade till hållbarhet. K2A:s hållbarhetsarbete är organiserat inom avdelningen Fastighet och hållbarhet, som leds av vice vd.

Tillsammans skapar dessa funktioner en helhetsorienterad styrning där hållbarhetsfrågor hanteras konsekvent genom värdekedjan.

K2A:s hållbarhetsrapportering

K2A:s hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med GRI standards 2021 och GRI 1: Foundation

- **GRI – Global Reporting Initiative**
sida 27-32

K2A redovisar även hållbarhetsdata utifrån följande rapporteringsinitiativ:

- **GHG-protokollet (Green House Gas-protocol)**
sida 32
- **VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs)**
sida 33-34
- **EU-taxonomin**
sida 36-45
- **TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures**
sida 46-49

Styrande riktlinjer för hållbarhetsarbetet på K2A

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

Lagar och regler:

- Aktiebolagslagen
- Kod för bolagsstyrning
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölager
- Boverkets byggregler
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- EU-taxonomin

Externa initiativ:

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

Interna regelverk:

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

Interna finansieringsrelaterade ramverk:

- Grönt ramverk för aktie
- Grönt finansiellt ramverk

K2A:s rapportering och standarder

K2A:s hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med GRI och omfattar samma fastigheter som konsolideras i K2A:s räkenskaper. Därutöver redovisar bolaget sedan tidigare hållbarhetsdata utifrån etablerade internationella ramverk: GRI, TCFD, GHG-protokollet och EU-taxonomin. Dessa standarder är integrerade i företagets rapporteringsprocesser och säkerställer att informationen om bolagets utsläpp, energianvändning och klimatrisker är jämförbar, kvalitetssäkrad och uppdaterad.

EU:s nya standarder för rapportering

Tidplanen för EU:s direktiv rörande hållbarhetsrapportering CSRD och den tillhörande rapporteringsstandarden ESRS justerades under 2025. Riksdagen beslutade i slutet av året om ny lagstiftning som i allt väsentligt skjuter upp införandet för bolag av K2A:s storlek med minst två år.

Vidare har EU-parlamentet beslutat om nya tröskelvärden för att omfattas av CSRD, vilket innebär att K2A sannolikt inte kommer att omfattas av direktivet. Givet att K2A sedan 2018 rapporterat enligt den globala standarden GRI, som har stora likheter med ESRS, har K2A varit väl positionerat för att följa den ursprungliga tidplanen. Med hänsyn tagen till de uppdaterade reglerna har K2A beslutat att komplettera GRI-rapporteringen med den nya EU-standardens VSME, som är avsedd för företag som inte omfattas av lagstadgad hållbarhetsrapportering enligt ESRS. På så vis följer K2A den rekommendation från EU-kommissionen som är relevant för bolaget.




VSME är tematiskt harmoniserad med ESRS logik och i kombination med befintlig GRI-rapportering blir det också en logisk förberedelse för att ha möjlighet att ta steget över till ESRS om det skulle bedömas vara motiverat i framtiden. På kort och medellång sikt bedömer K2A att kombinationen av GRI och VSME är det som på bästa sätt svarar upp mot förväntningar från investerare och kreditgivare.

Kartläggning av klimatpåverkan

K2A kartlägger sin klimatpåverkan enligt GHG-protokollet och redovisar utsläpp i samtliga tre scope. Arbetet med att minska klimatpåverkan omfattar både direkta utsläpp från den egna verksamheten och indirekta utsläpp från inköpt energi och leverantörsledet. Kartläggningen uppdateras årligen och utgör en central del av bolagets måluppföljning och klimatstrategi.

Till följd av långsiktigt fokus på fossilfri energi och moderna, energieffektiva byggnader är K2A:s utsläpp från scope 1-2 låga jämfört med branschsnittet. Scope 3-utsläppen varierar med nyproduktionstakten, då materialproduktion och byggentreprenader utgör den största utsläppsposten i bolagets värdekedja. Under år med lägre byggproduktion minskar därför de totala utsläppen avsevärt, vilket gör att de största utsläppsposterna 2025 återfinns inom scope 2, där fjärrvärme och fastighetsel i befintliga hus tillsammans utgör den största delen av utsläppen. Den största utsläppsposten i scope 3 utgörs av utsläpp från samägda bolag. Se sida 32 i årsredovisningen för en detaljerad redovisning av K2A:s utsläpp av växthusgaser.

Indelning av utsläpp i GHG-protokollets olika scope

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

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

I syfte att utveckla sin anpassningsförmåga och flexibilitet i en föränderlig omvärld, har K2A genomfört en väsentlighetsanalys som fångar upp bolagets intressenters förväntningar. Centrala intressentgrupper för K2A är bolagets kunder, leverantörer, medarbetare, långgivare, investerare, styrelse och ägare samt svenska kommuner.

Väsentlighetsanalysen är avsedd att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är mest betydelsefulla för K2A:s affär, intressenter och långsiktiga värdeskapande. Analysen baseras på dialoger med investerare, kommuner, hyresgäster och medarbetare, samt på externa ramverk och branschstandarder.

Intressentdialogen lyfte fram följande aspekter som de största finansiella riskerna:

- Energiförsörjning
- Resursflöden
- Resurseffektivitet
- Vattenanvändning
- Arbetsmiljövillkor

Intressegrupper	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 Kunddialoger Förvaltning och kundtjänst Webbenkät
Leverantörer	Resurseffektivitet och cirkularitet Låg klimatpåverkan Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan Arbetsmiljövillkor Balanserade kommersiella villkor och rimliga förutsättningar	Tecknande av avtal, beställningar och möten Besök i fabrik och på byggarbetsplats Revisioner Webbenkät
Medarbetare och ledningsgrupp	Låg klimatpåverkan Grönytor och biologisk mångfald Kundnöjdhet Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan Bostadsstandard och materialval Mångfald och jämlikhet	Ledningsgruppsmöten Teammöten Internmöten Medarbetarsamtal Medarbetarenkät Webbenkät
Samhälle och kommuner	Låg klimatpåverkan Resurseffektivitet och cirkularitet Samhällsengagemang Bostadsstandard och materialval Grönytor och biologisk mångfald Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan	Deltagande på nätverksträffar Deltagande i branschforum Resultat från branschundersökningar Individuella möten Webbenkät
Långgivare	Låg klimatpåverkan Bolagsstyrning och affärsetik Materialval med låg miljö- och hälsopåverkan Resursanvändning	Kvartalsrapporter Finansiella intyg Individuella möten Webbenkät
Investerare	Bolagsstyrning och affärsetik Låg klimatpåverkan Resurseffektivitet och cirkularitet Arbetsmiljövillkor Tillväxt och avkastning	Investerarpresentationer Ekonomiska rapporter Individuella möten Webbenkät
Styrelse och ägare	Resursanvändning Bolagsstyrning och affärsetik Låg klimatpåverkan Tillväxt och avkastning	Styrelsemöten Individuella möten Ekonomiska rapporter Strategidag Webbenkät

Vidare lyftes nedan aspekter som de med störst finansiell möjlighet:

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

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

Väsentliga aspekter (primär intressentgrupp)

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

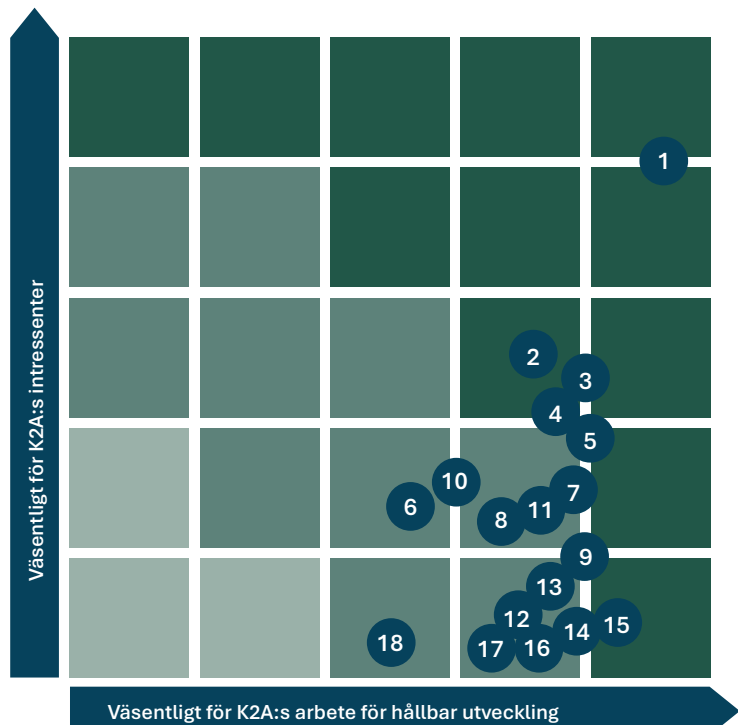
Väsentlighetsanalys

I väsentlighetsanalysen viktas K2A:s väsentliga hållbarhetsaspekter mot de aspekter som identifierats som viktiga för bolagets intressentgrupper och utgör en grund för hur bolagets utvecklingsinsatser prioriteras. Analysen visar att K2A:s väsentliga aspekter är i linje med de som identifierats hos intressentgrupperna.

Väsentlighetsanalysen har legat till grund för den översyn av strategi och hållbarhetsmål som K2A genomförde under 2025.

Koppling till GRI-standard

För hänvisning till hur identifierade väsentliga aspekter relaterar till K2A:s strategi och styrning, se aktuella upplysningar i avsnittet "GRI-index".



Hållbarhetsmål

K2A genomförde under 2025 en översyn av befintliga hållbarhetsmål för att säkerställa att bolagets arbetar mot målsättningar som är relevanta, i linje med bolagets affärsstrategi och vetenskapligt förankrade.

Arbetet baserades på en analys av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter, den väsentlighetsanalys som inkluderar bolagets viktigaste intressentgrupper, samt inriktningen för internationella initiativ som förväntas påverka inriktningen för framtida reglering och lagstiftning: FN:s globala mål, Parisavtalets utsläppsmål och EU-taxonomin.

K2A:s styrelse beslutade i november 2025 att bolaget ska ha följande hållbarhetsmål:

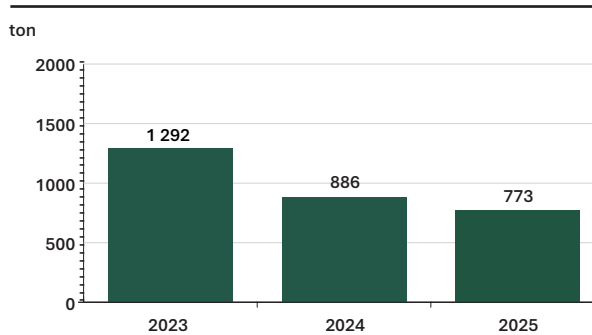
- K2A ska vara världens mest hållbara noterade bostadsbolag.
- Hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2030.
- 100 procent av K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara miljöcertifierade.

Målen är vägledande för att strukturera bolagets investeringsprioriteringar, byggprocesser, certifieringsarbete och klimat- och energiinsatser. Målen presenteras mer utförligt på efterföljande sidor.

Hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2030

De stora effekterna av klimatförändringarna på planet och samhälle, kombinerat med det faktum att bygg- och fastighetsbranschen står för stora utsläpp, gör att klimatet är den mest prioriterade hållbarhetsfrågan för K2A. Målet om klimatpositivitet 2030 utgår från K2A:s starka klimatprofil genom träbyggande, industrialiserade processer och energieffektiva fastigheter.

CO₂e-utsläpp, ton (scope 1–3)



Jämförbarheten påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd. Utsläppen för 2023 och 2024 har korrigerats med hänsyn till nya beräkningar för K2As JV-bolag.

K2A:s affärsmodell ger redan i dagsläget gynnsamma förutsättningar för låg klimatpåverkan över hela värdekedjan:

- Trästomme och industriellt byggande, som möjliggör låga utsläpp i byggskedet och dessutom innebär att byggnaderna lagrar kol.
- Effektiva transporter och resurssnåla processer genom standardiserad produktion.
- Energieffektiva byggnader. 80 procent av det befintliga beståndet är byggt från 2015 och framåt med hög energieffektivitet och låg energianvändning.
- Förnybara energikällor och egenproducerad el, vilket minskar utsläppen i driftskedet.

Affärsmodellen innebär att K2A inte behöver ställa om från en utsläppsintensiv värdekedja, utan kan skala upp åtgärder som redan bidrar till minskade utsläpp. Detta ger en strukturell konkurrensfördel gentemot bolag med äldre, mer energiintensiva bestånd eller byggsystem med högre klimatavtryck.

Arbetet med att nå klimatpositivitet 2030 bygger på en tydlig och stegvis strategi:

- Kartläggning och uppföljning av klimatpåverkan enligt GHG-protokollets scope-protokollets scope 1–3.
- Utsläppsminskningar i byggskedet genom val av byggsystem, material, energisystem, upphandlingskrav och logistikoptimering.
- Energieffektiv förvaltning, med förstärkt användning av digital styrning, energieffektiviseringsåtgärder och förnybar el.
- Ökad produktion av fastighetsnära förnybar energi.
- Fossilfria transporter i hela värdekedjan.
- Cirkularitet och livscykelperspektiv, för att undvika utsläpp vid rivning och ombyggnad.
- Branschsamverkan för att öka omställningstakten i värdekedjan.

Genom att fortsätta minska byggandets utsläpp kan K2A också vara en positiv kraft för de kommuner som har höga klimatambitioner och egna ambitiösa klimatmål, där K2A har möjlighet att skapa värde genom hållbar fastighetsutveckling. Stockholm, Uppsala och Lund har samtliga mål om att vara klimatneutrala eller klimatpositiva senast 2030. Eftersom bostadsplanering är ett kommunalt ansvarsområde och sektorn står för omfattande klimatutsläpp, sticker bostadsfrågan ut som ett område med särskilt stor påverkan på kommuners möjlighet att nå sina klimatmål.

Nuläge och möjlighet att nå målet

K2A:s utsläpp har de senaste åren sjunkit, delvis tack vare minskade utsläpp från fastighetsförvaltningen och förändrat fastighetsbestånd, men framför allt som en följd av utebliven nyproduktion.

Byggbranschen har generellt haft en låg produktionstakt de senaste åren, vilket K2A bedömer har påverkat branschens förmåga att utveckla nya, gröna lösningar negativt. När byggkonjunkturen förbättras tenderar konkurrensen om mark och kapital att driva fram lösningar som särskiljer

aktörer – exempelvis klimatoptimerade materialval, standardiserade processer och spårbar data. Den dynamiken skapar incitament för både leverantörer och investerare att skala upp gröna lösningar. Att K2A:s klimatmål omfattar hela värdekedjan innebär att bolaget är beroende av tillgängliga leverantörsalternativ med lågt klimatavtryck. K2A sammanvägda bedömning är att 2030 utgör en offensiv men realistisk tidshorisont för att nå målet om klimatpositivitet.

Science Based Targets initiative (SBTi)

K2A tillämpar SBTi som ramverk för att säkerställa att bolagets klimatmål är vetenskapligt baserade och bidrar till att bromsa klimatförändringarna i linje med Parisavtalet. Inom SBTi erkänns två måltyper: kortsiktiga utsläppsminskingsmål och nettonollmål. SBTi använder inte begreppet klimatpositiv i sin validering. Under slutet av 2025 ansökte K2A därför om att få sitt 2030-mål godkänt utifrån principen om nettonollmål och SBTi godkände K2A:s mål i mars 2026. Detta stärker jämförbarheten och tydliggör kopplingen mellan K2A:s klimatarbete och internationellt vedertagna kriterier.

Vad innebär klimatpositiv?

K2A definierar klimatpositivitet enligt etablerad internationell praxis, där ordningen ”reducera först – balansera sedan” är styrande. Definitionen utgår från definitionen för koldioxidneutralitet – eller klimatneutralitet – som innebär att en aktör, genom sin egen verksamhet och genom att tillskapa kolsänkor, har nettoutsläpp av växthusgaser som är noll. Klimatpositivitet uppnås genom att aktören tillskapar ytterligare kolsänkor eller kolinlagring så att verksamheten innebär ett positivt nettobidrag 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 uppfylla denna definition krävs att den uppfyller ISO 14021-standarden och därutöver balanserar sina utsläpp genom tillskapande av kolsänkor motsvarande minst 10 procent av det som kompenseras ned till nettonoll.

K2A:s mål om klimatpositivitet 2030 bygger på en kartläggning av verksamhetens ingående klimatpåverkan, utifrån vilken bolaget genom iterativa förbättringar ska minska sina utsläpp i scope 1-3 med tio procent till 2030. Därefter behöver utsläppsminskningen kompletteras med insatser för ytterligare klimatbalansering för att K2A:s värdekedja sammantaget ska bidra med ett positivt nettobidrag till klimatet.

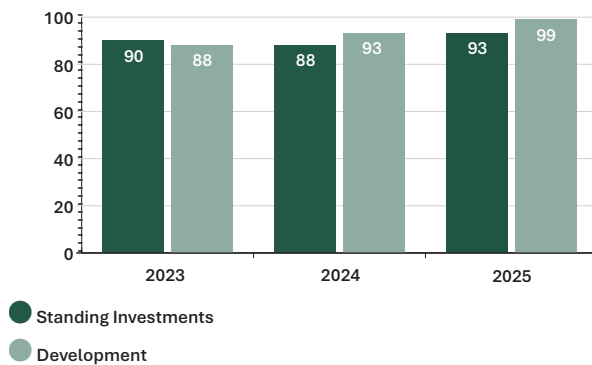


K2A ska vara världens mest hållbara noterade bostadsbolag

Enskilda hållbarhetsmått – som energiprestanda, utsläpp eller certifieringsgrad – är viktiga, men fångar bara delar av den helhet som avgör ett fastighetsbolags långsiktiga värdeskapande och riskprofil inom hållbarhetsområdet. Därför har K2A även målet om att övergripande vara det mest hållbara noterade bostadsbolaget, vilket skapar en drivkraft för att kontinuerligt utveckla bolagets processer för att ligga i framkant även när krav och förväntningar förändras.

GRESB Standing Investments/Development

K2A:s poängutveckling per år



K2A följer upp målet om att ligga i den absoluta världstoppens när det gäller hållbarhet genom GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark – som är den mest etablerade internationella hållbarhetsjämförelsen inom fastighetssektorn. GRESB arbetar utifrån ledorden “by the industry, for the industry” och används av omkring 150 institutionella och finansiella investerare, med sammanlagt 53 800 miljarder USD i förvaltad kapital, för att bedöma bolags styrning, klimatprestanda och långsiktiga riskprofil¹. Målet om att vara det högst rankade noterade bostadsbolaget innebär således att K2A åtar sig att leverera hög kvalitet i både processer och utfall, på ett sätt som är mätbart, jämförbart och externt validerat.

Under 2025 nådde K2A för första gången förstaplatsen inom kategorin “Standing Investments / Global” bland noterade bostadsbolag, ett resultat av ett flera år långt systematiskt förbättringsarbete som stärkt K2A:s affär på flera sätt. Benchmarken bedömer områden som energi- och resurseffektivitet, klimatriskhantering, miljöcertifieringar, datakvalitet, styrning och transparens – områden som alla är centrala för fastigheters värde, riskprofil och finansieringsförutsättningar. Ett högt resultat fungerar därmed som ett samlat bevis på att K2A:s arbetssätt håller hög kvalitet, och att bolaget har rutiner,

dataproduktion och uppföljning som klarar de krav som ställs av kapitalmarknaden.

Samtidigt bidrar GRESB-arbetet till samhälllig och miljömässig nytta. De indikatorer som premieras – till exempel energieffektivitet, utsläppsminskningar, certifieringar och klimatanpassning – är också de som minskar total klimatbelastning från den byggda miljön, stärker resiliens och förbättrar inomhusmiljön för boende. På så vis fungerar GRESB som en marknadsdriven katalysator för den omställning som krävs i sektorn, och bidrar samtidigt till att höja lägstanivån i hela branschen.

K2A arbetar med GRESB genom att integrera benchmarkens krav i ordinarie styrning och uppföljning. Arbetet omfattar utveckling av data- och rapporteringsrutiner, systematiskt arbete med energi och drift, fortsatt certifiering av beståndet och en tydlig struktur för mål, roller och uppföljning. Denna metodik bidrar både till stabila långsiktiga kassaflöden och till att säkerställa att fastigheterna står sig väl i transaktioner, finansiering och regulatoriska skiften.

Utmärkelsen Sector Leader tilldelas de organisationer med de högsta poängen inom respektive segment av hållbarhetsjämförelsen. 2025 utsågs K2A till Sector Leader bland noterade bostadsbolag globalt när det gäller befintligt fastighetsbestånd samt inom Europa när det gäller fastighetsutveckling.

Arbetet inom dessa områden skapar också tydlig samhälllig och miljömässig nytta.

För att skapa förutsägbarhet kring utfallet av K2A:s GRESB-rapportering integreras benchmarkens krav i ordinarie styrning och uppföljning.



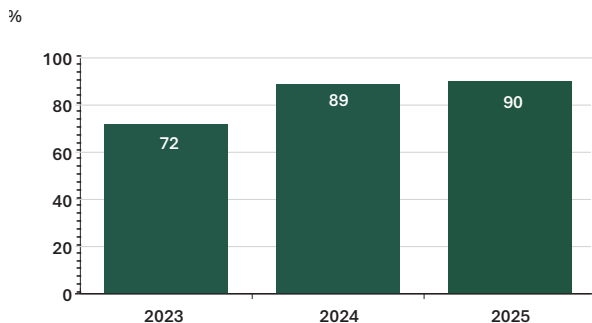
GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2025

1) <https://www.gresb.com/satisfy-investors-and-take-control-of-your-esg-data-2/>

100 procent av K2A:s förvaltningsfastigheter ska vara miljöcertifierade

Miljöcertifieringar är en etablerad del av K2A:s kvalitetsarbete och målet är att samtliga befintliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras och att all nyproduktion certifieras enligt Svanen eller motsvarande. Certifieringarna utgör en tredjepartsverifierad standard för energi, inomhusmiljö, material och drift, samt säkerställer att fastigheterna håller en konsekvent och dokumenterad nivå av miljöprestanda.

Andel miljöcertifierade fastigheter¹



1) Mätt som andel av K2A:s totala fastighetsvärde.

Under de senaste åren har certifieringarna haft avgörande betydelse för de försäljningar som K2A genomfört, då de har utgjort en kvalitetsstämpel, gett köpare ökad transparens och bevisat byggnadernas goda tekniska status och energieffektivitet.

Efterfrågan på miljöcertifierade bostäder är extra tydlig från investerare som arbetar med institutionellt kapital. För aktörer med långa investeringshorisonter blir fastigheter som är väl positionerade för kommande reglering och energipriser, ett effektivt sätt att tydligt minska riskprofilen i portföljen.

Utvecklingen på marknaden för gröna obligationer där investerare vill försäkra sig om att kapitalet allokeras till tillgångar som lever upp till etablerade hållbarhetskrav har vuxit och förstärker efterfrågan på certifierade byggnader.

Utöver transaktionsnyttan är certifieringar viktiga i finansiering. De fungerar som verifierbara bevis på robust miljöprestanda och är därför centrala komponenter i K2A:s ramverk för grön finansiering. Ett certifierat bestånd stärker därmed K2A:s förutsättningar i dialogen med både banker och obligationsmarknad.

Tydlig miljö- och samhällsnytta

Miljöcertifieringar bidrar till en lägre klimat- och miljöbelastning genom att säkerställa permanent låg energianvändning, bättre resurseffektivitet och striktare krav på material och avfall. För boende innebär detta en bättre inomhusmiljö, god komfort och lägre driftskostnader.

På samhällsnivå bidrar certifierade byggnader till en mer resurseffektiv bostadssektor och till ett byggande som är bättre rustat för framtida klimatkrav. Certifieringarna skapar dessutom enhetliga kvalitetsnivåer, vilket gör sektorn mer transparent och höjer standarden i hela fastighetsbranschen.

Arbetsätt och uppföljning

K2A arbetar med en planerad certifierings- och omcertifieringsprocess för att säkerställa att fastigheterna över tid uppfyller aktuella krav. För fastigheter som förvärvats utan miljöcertifiering och är äldre än tre år certifierar K2A sina fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift och för nyproduktion enligt Svanen. Båda certifieringarna ställer krav på hur fastigheterna utformas och förvaltas ur ett livscykelperspektiv.

Certifieringarnas kriterier används samtidigt som stöd i förvaltningens arbete med driftoptimering, ventilation, energistyrning och tekniskt underhåll. Genom att integrera dessa rutiner i den löpande verksamheten säkerställer K2A både stabil prestanda och att beståndet står sig väl i transaktioner och i framtida reglering.

Under 2025 har arbetet fortsatt med miljöcertifiering av befintligt fastighetsbestånd samt förberedelse för de omcertifieringar som ska genomföras under 2026, då ett större antal fastigheter som certifierades under 2021 har certifieringar som löper ut under året. I slutet av 2025 var fastigheter motsvarande 90 procent av bolagets totala fastighetsvärde certifierade och ytterligare 10 procent var del av en pågående certifieringsprocess.

Hållbart bostadsbyggande

K2A:s bostadsproduktion utgår från en industrialiserad byggprocess i trä, med fokus på låg klimatpåverkan i byggskedet, hög energieffektivitet i drift och kontrollerad kvalitet genom standardiserade arbetssätt. Utgångspunkten är att varje nytt projekt ska bidra med innovationer som ger lägre utsläpp per kvadratmeter, bättre resursutnyttjande och stärkt biologisk mångfald i och kring byggplatsen, samtidigt som produktionen är förutsägbar, kostnadseffektiv och skalbar.

Hållbarhetstänket finns med redan vid planeringsstadiet. När K2A utvärderar potentiella projektlägen görs strukturerade hållbarhetsanalyser som inkluderar klimatriskbedömningar och förutsättningar för dagvattenhantering, grönstruktur och klimatanpassning. Resultaten integreras i tidiga beslut om projektval, volym, gestaltning och tekniska lösningar, vilket minskar risken för framtida driftstörningar och förseningar.

Trästomme som standard

Byggnation och renovering står för majoriteten av utsläppen från bygg- och fastighetsbranschen¹. Den fråga som har störst påverkan på dessa utsläpp är val av material. K2A bygger i svenskt, certifierat trä som huvudprincip. Trä har en väsentligt lägre klimatpåverkan än stål och betong – och innebär dessutom kolinlagring i byggnaden under livslängden. Det industriella upplägget minskar spill, transporter och byggtid, vilket ytterligare reducerar klimatavtryck och störningar i produktionskedet.

I de kompletterande delar där trä inte är tekniskt eller funktionellt möjligt är ambitionen att successivt öka andelen klimatförbättrade material, och att ersätta material med hög påverkan när likvärdig funktion kan uppnås med lägre klimatavtryck.

Ett träbaserat, standardiserat system ger också affärs-mässiga fördelar genom korta ledtider, hög repetitiv kvalitet och lägre processrisk. Det skapar bättre förutsägbarhet i projektkalkylen och stärker möjligheterna att leverera på kommunala hållbarhetskrav i markanvisningar, samtidigt som den långsiktiga driftprofilen blir mer konkurrenskraftig.

Resurseffektivitet och cirkularitet

Vid större ombyggnationer ställs tydliga krav på avfalls-sortering, återvinning och användning av material med låg klimatpåverkan. Förtillverkade volymelement och standardiserade detaljer minskar materialspill och effektiviserar logistik, vilket skapar förutsättningar för minskad resursanvändning. K2A:s byggprocess underlättar demontering och komponentåterbruk i ombyggnad eller vid framtida anpassningar. Bolaget strävar även efter att öka andelen återbrukade och återvinningsbara komponenter där säkerhet, funktion och ekonomi tillåter. Dokumentation och spårbarhet är bland de största

utmaningarna för återbruk inom byggbranschen och K2A lägger därför stor vikt vid att dokumentera materialflöden för att säkerställa möjligheter till återbruk i framtiden.

Installation av solceller på taken kompletterar den energieffektiva byggnaden med lokal, förnybar produktion som sänker det långsiktiga behovet av köpt el och minskar klimatpåverkan i driftskedet. Den lokala produktionen minskar den ekonomiska risken kopplad till fluktuerande elpriser: ju större andel el som täcks av egen produktion, desto lägre blir exponeringen mot marknadsprisernas kortsiktiga svängningar.

Val av klimatskal, installationer och styrstrategi dimensioneras för låg energiintensitet i drift och jämn inomhusklimatprestanda, vilket skapar byggnader med låg klimatpåverkan i driftskedet och lägre driftskostnader. Lärdomar från varje projekt förs in i standarder, kravtexter och inköpsprocesser. På så vis omsätts engångs-förbättringar i bestående arbetssätt som skalar i kommande produktion.

Biologisk mångfald och platsanpassning

K2A arbetar utifrån principen att förutsättningarna för biologisk mångfald kring byggplatsen ska vara bättre efter

Framtidens bostäder byggs i trä

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

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

1) <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/>

genomfört byggprojekt än när bolaget fick kontroll över fastigheten. Inför produktion integreras därför naturvärdes- och dagvattenperspektiv i planeringen. K2A:s produktionsmetod med träbaserat byggande och prefabricerade volymelement medför betydligt mindre påverkan på mark, klimat och ekosystem jämfört än konventionellt byggande med betong och stål. Tack vare detta kan bolaget ofta bevara befintlig vegetation och vuxna träd på platsen, vilket kompletteras med gårds- och takmiljöer som utformas för hög växtdiversitet över säsong.

På tomterna är gröna gårdar och tak, insekts- och fågelhabitat (t.ex. holkar), genomtänkta växtval och planteringar, samt lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten som minskar belastningen på omgivande system, några återkommande åtgärder som bidrar till att förbättra den lokala biologiska mångfalden på platsen. Gestaltningen tar även höjd för värmeböljor och skyfall, med skuggning, svalkande grönytor, robust dagvattenhantering och materialval som tål fukt och intensiva nederbördshändelser. Det stärker både boendemiljö, driftsäkerhet och långsiktigt värde.

Ingen av K2A:s fastigheter är uppförda i områden med särskilt känsliga naturvärden eller utsatt biologisk mångfald. Se sida 33 för mer information.

K2A mäter utsläppen i hela sin värdekedja, utifrån målet om klimatpositivitet 2030 (se sida 15). Det innebär att leverantörer förväntas kunna påvisa klimatprestanda och kvalitetssäkring i leveranser. I upphandlingar ställs krav på material, energi, cirkularitet och biodiversitet.

K2A miljöcertifierar sin nyproduktion med Svanen eller likvärdig certifiering. Arbetet med miljöcertifieringar beskrivs utförligare på sida 18.

Samhällelig och miljömässig nytta som stärker affären

K2A:s produktionsmodell bidrar till lägre utsläpp i byggskedet, lägre energi i drift och ökad robusthet mot klimatrelaterade påfrestningar. För kommunerna innebär det att bostadsförsörjning kan ske med lägre klimatbelastning och effektiv markanvändning, vilket stödjer lokala klimatmål. För boende innebär det god innemiljö och stabila driftkostnader. För investerare och kreditgivare ger den standardiserade, verifierbara produktionen en tydligare risk-/värdeprofil, med mätbar prestanda som underlag i kapitalmarknadsdialoger.

Hållbarhet i leverantörskedjan

K2A:s leverantörskod, som bolagets leverantörer åtar sig att följa när de tecknar avtal, bygger på FN Global Compacts principer. Leverantörskoden blir ett sätt för K2A att ta ansvar genom att ställa krav med koppling till hållbarhet. Det bidrar till efterlevnad av internationella principer om hållbart företagande, men också till hantering av risker inom värdekedjan. Leverantörskoden linjerar med ISO 26000:s sju principer, som avser mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Denna kravställning sker både vid upphandling av nya leverantörer samt vid förnyelse av avtal. K2A eftersträvar nära och långsiktiga samarbeten med sina affärspartners för att tillsammans främja hållbarhet genom hela värdekedjan. Under 2025 har K2A fortsatt sitt arbete med leverantörsuppföljning, för att säkerställa efterlevnad av uppförandekoden och identifiera risker kopplade till möjligheten att uppfylla FN Global Compacts tio principer eller till biologisk mångfald.

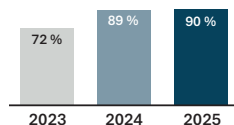


Hållbar bostadsförvaltning

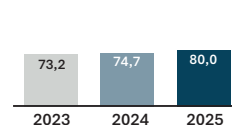
En hållbar bostadsförvaltning handlar lika mycket om att minska energianvändning och utsläpp som att höja boendekvalitet och trygghet. K2A arbetar aktivt med båda hållbarhetsaspekterna för att minska både klimatpåverkan och kostnader samt öka kundnöjdheten och på så vis skapa positiva effekter i form av minskad omflyttning, kortare uthyrningstid och stabilare driftnetton. Miljöcertifieringar, digitaliserad drift och mobilitetslösningar ger mätbara mervärden för kunder, samhälle och ägare – över hela livscykeln.

Resultatuppföljning

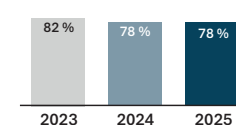
Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 90 procent, mätt som andel av K2A:s totala fastighetsvärde.



Den relativa energianvändningen¹ uppgick under 2025 till 80,0 mätt i kWh/ kvm A_{temp} .



Kundnöjdheten (Serviceindex) under 2025 uppgick till 78 procent.



1) Jämförbarheten påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd. För jämförbart bestånd har energianvändningen per kvm minskat med 7,0 procent under perioden.

Hållbar bostadsmarknad

K2A erbjuder hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter på marknader med hög tillväxt och efterfrågan. På många orter – inte minst i universitets- och högskolestäder – råder brist på hyresrätter. Genom yteffektiva bostäder i attraktiva lägen till rimlig hyra möter K2A ett tydligt behov och bidrar till en hållbar och inkluderande bostadsmarknad. Affärsmässigt innebär detta snabbare uthyrning, lägre omflyttning och stabilare kassaflöden över tid.

Behovet av studentbostäder, som motor för kompetensförsörjning och regional konkurrenskraft, är stort i många delar av landet och K2A:s studentbostäder fyller en samhällskritisk funktion genom att öka tillgången på ändamålsenliga bostäder i direkt anslutning till universitet och högskolor. Efterfrågan på studentbostäder är inte bara marknadsdriven; den är uttryckligt politiskt prioriterad på såväl nationell som kommunal nivå eftersom tillgången till ändamålsenliga bostäder bedöms vara en förutsättning för utbildningskapacitet, rörlighet och kompetensförsörjning. Kommuner med universitet och högskolor lyfter återkommande studentbostäder i sina översiktsplaner och markanvisningar.

Minskad energianvändning

En central utmaning för branschen är att långsiktigt säkra fastigheters hållbarhetsprestanda. K2A arbetar systematiskt med klimatpåverkan, energianvändning och utemiljöer i förvaltningsbeståndet för att byggnaderna ska ha hög prestanda – nu och framåt.

K2A arbetar kontinuerligt med uppföljning, drift-optimering och smart styrning för att minska energianvändningen och använda energi mer effektivt. Det digitaliserade beståndet möjliggör realtidskontroll av energi via fjärrstyrd värme, ventilation och el, vilket gör att avvikelser kan åtgärdas snabbt och driften justeras efter väder. Under 2025 har K2A fortsatt att automatisera driften genom AI styrning av värmesystem, vilket bidragit till lägre energiintensitet, jämnare inneklimat och lägre kostnad per kvm – en direkt förbättring av driftnettot. Energinvändningen per kvadratmeter har minskat med sju procent i jämförbart bestånd under åren 2023-2025.

Det löpande energieffektiviseringsarbetet ökar samtidigt andelen ekonomiska aktiviteter som klassas gröna enligt EU-taxonomin och stärker förutsättningarna för grön finansiering.

Förnybar el och energimix

För att få en så stor andel förnybar energi som möjligt i sin energimix producerar K2A egen solex och arbetar även med batterilagring. K2A producerade 346 MWh el via solceller under 2025 (motsvarande 11 procent av fastighetselen, eller elanvändningen för nästan 400 genomsnittliga K2A-bostäder).

Att den producerade solexen är lägre än 2024 beror på att K2A i oktober 2024 frånträdde 19 fastigheter till JV-bolaget Arborem, där K2A har 60 procent ägarandel. Sedan dess konsolideras dessa fastigheter inte i K2A-koncernen, vilket gör att solex på dessa fastigheter inte ingår i K2A:s redovisning.



I det natursköna området Fredriksberg i Västerås ligger K2A:s 62 hyresbostäder, färdigställda under första kvartalet 2024. Fastigheten gränsar till skog och rustade skogsstigar och ligger endast 3,5 kilometer från Västerås Centrum. Projektet är uppfört i svenskt certifierat trä och miljöcertifierat enligt Svanen.

Certifierad hållbarhet

När K2A förvärvar äldre befintliga byggnader är utgångspunkten att byggnaderna ska vara miljöcertifierade, eller att det ska vara möjligt att förbättra byggnadernas hållbarhetsprestanda så att de ska kunna miljöcertifieras. K2A genomför energieffektiviserande åtgärder som injustering och adaptiv värmestyning, samt tillskapar fastighetsnära förnybar energiproduktion genom solceller. Under 2025 har arbetet fortsatt med miljöcertifiering av fastighetsbeståndet enligt Svanen och Miljöbyggnad iDrift. För fastigheter som förvärvats utan miljöcertifiering och är äldre än tre år certifierar K2A sina fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift och för nyproduktion enligt Svanen. Mer om vårt arbete med miljöcertifieringar finns att läsa på sida 18.

Som del av arbetet med biologisk mångfald ses grönytor och ekosystemtjänster löpande över; mer grönstruktur förbättrar dagvattenhantering vid skyfall, stärker lokala ekosystem och höjer boendekvaliteten – vilket i sin tur påverkar värdering, risk och transaktionsbarhet positivt.

Hyresgästers möjlighet att leva hållbart

För många studenter och unga är bostaden hos K2A det första egna boendet. Som fastighetsägare och förvaltare har K2A en möjlighet att lägga grunden för hållbara beteenden genom att underlätta en hållbar livsstil. K2A erbjuder exempelvis elbilspool och cykelpool, elgrillar på innergårdarna, digitala nycklar och kylboxar för att leverera matkassar. Samtliga fastigheter har miljörum med goda sorteringsmöjligheter som bidrar till ökad återvinning av olika typer av material. Kunderna uppmuntras även att

återbruka inredning och får tips på hur de kan reducera energi- och vattenanvändningen i sina bostäder. Miljöer och tjänster som stimulerar till ett hållbart beteende kan skapa livslånga vanor som är bra för både planetens och kundernas välmående.

Alla K2A:s hyreskontrakt innehåller även en grön hyresbilaga – där fastighetsägarens ansvar för hållbarhetsarbetet framgår, men även förväntningarna på de boende avseende bland annat resursförbrukning, källsortering och transporter. En bra dialog kring det gemensamma ansvaret för att ta hand om fastigheten bidrar till minskat slitage och en högre trivsel bland hyresgästerna.

På flera av de orter där K2A förvaltar bostäder – Lund, Stockholm, Västerås, Karlstad, Gävle, Umeå och Örebro – erbjuds hyresgästerna bilpooler med elbilar enligt det egna konceptet BoBil. BoBil lanserades 2018 och är ett attraktivt inslag i en modern delningsekonomi. Miljövinster uppstår då flera hushåll kan dela på ett färre antal bilar. En annan fördel är att behovet av parkeringsplatser minskar, vilket ofta frigör mark för att bygga fler bostäder som genererar ökade hyresintäkter. För att uppmuntra kunder hos K2A att välja hållbara transportsätt som gång, cykel och kollektivtrafik har entréer utrustats med digitala anslagstavlor som bland annat visar resplaner och tidtabeller för närmaste kollektivtrafikpunkt. I samtliga K2A-bostäder har kunderna tillgång till cykelparkeringar och i de flesta av bolagets nyproducerade bostadshus finns sådana både inomhus och utomhus. I vissa fastigheter finns även vallbodrar och cykelverkstäder för enklare underhåll.

Kundnöjdhet och trivsel

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

Att känna sig trygg i sitt hem är viktigt för alla människor och det är centralt för K2A att vara en positiv samhällskraft som bidrar till utvecklingen av attraktiva och levande bostadsområden. Ambitionen är att skapa inbjudande utemiljöer där alla kunder är välkomna och känner sig trygga. Därför läggs stor vikt vid utformningen av ytor mellan husen, exempelvis genom att anlägga lekplatser eller gemensamma uteplatser och samlingslokaler där kunder kan mötas och umgås. I vissa fastigheter finns inslag av samhällsfastigheter såsom LSS-boenden, förskolor och serviceboenden. Att människor med olika levnadsmönster bor tillsammans i samma kvarter är positivt för tryggheten då människor rör sig i området olika tider på dygnet. Baserat på denna insikt har K2A tagit fram

ett koncept för de egenutvecklade fastigheterna som kallas 24-timmarskvarter. Trygga och attraktiva bostadsområden leder också till snabbare uthyrning och färre omflyttningar, vilket bidrar till ökad lönsamhet.

Utöver utformningen av de fysiska miljöerna anordnar K2A olika aktiviteter för kunderna och har ett nära samarbete med studentkåren på ett flertal av de orter bolaget verkar. Nöjda kunder är en förutsättning för K2A:s framgång. Ett viktigt mål för K2A är därför att ha en kundnöjdhet över branschgenomsnittet. K2A följer detta genom att mäta Serviceindex, som är ett specifikt index för fastighetsbranschen. Under 2025 blev K2A:s resultat 78 procent, medan genomsnittet låg på 83 procent. En tydlig effekt som går att notera i undersökningen är att egen personal på orterna är en framgångsfaktor för ökad kundnöjdhet. Det skapar förutsättningar för långvariga kundrelationer och minimerar omflyttningar. En kundnära förvaltning är viktig för att K2A ska kunna leverera bra och snabb service.

Ett annat standardkoncept för kunder hos K2A är fri tillgång till elgrillar på innergårdarna – ett uppskattat inslag. På många fastigheter tillhandahåller K2A studentcaféer där studenterna kan träffas och studera tillsammans eller "felleshus", samvarolokaler med kök som hyresgästerna kan boka för egna sammankomster. Bolaget anlitar även studenter på plats som ansvarar för att öppna, stänga och hålla studentcaféerna i ordning. I Sundsvall driver K2A ett trygghetsboende för äldre med generösa ytor för socialt umgänge samt en trygghetsvård som anordnar gemensamma aktiviteter.



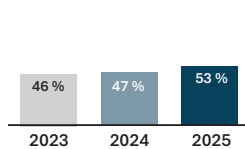
I maj 2025 anordnades en femårsfest för Vega Park, då det var fem år sedan den sista etappen färdigställdes. Jubileet firades tillsammans med hyresgästerna i området och blev en mycket uppskattad eftermiddag fylld av livemusik, ponnyridning, hoppborgar, popcorn och härlig stämning för både stora och små.

Hållbar arbetsplats

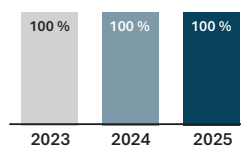
K2A är ett ungt företag och en inkluderande arbetsplats där medarbetarna känner engagemang och stolthet. K2A erbjuder en inspirerande, jämlik och inkluderande arbetsmiljö med en företagskultur där medarbetarna trivs, utvecklas och har möjlighet att utnyttja sin fulla potential. Företagskulturen präglas av K2A:s kärnvärden – kundfokus, nytänkande och långsiktighet.

Resultatuppföljning

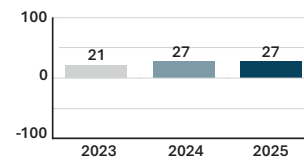
Andel anställda som anger minst 9 av 10 när det gäller sannolikheten att de skulle rekommendera K2A som arbetsgivare.



Andel nyanställda som genomgått utbildning gällande K2A:s uppförandekod.



Employee Net Promotor Score, eNPS, mäter hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till andra. Resultatet +27 motsvarar "mycket bra" enligt eNPS:s skala.



K2A som arbetsplats

K2A är ett entreprenöriellt bolag som präglas av högt tempo och snabba beslutsprocesser. Företagskulturen bygger på kärnvärdena kundfokus, nytänkande och långsiktighet. K2A:s kärnvärden, tillsammans med styrdokument som hållbarhetspolicy, personalpolicy, jämlikhetspolicy och uppförandekod är vägledande. I en liten organisation som K2A blir varje enskild medarbetares bidrag mycket betydelsefullt och att rekrytera rätt personer till denna miljö är en förutsättning för en fortsatt framgångsrik utveckling av bolaget. Medarbetare uppmanas att våga tänka nytt och innovativt för att på ett lösningsorienterat sätt bidra till att utveckla verksamheten och skapa värde för bolagets intressenter. Det är avgörande att medarbetarnas kompetens motsvarar verksamhetens behov för att möta marknadens utmaningar. För samtliga medarbetare sker utbildningar löpande i enlighet med medarbetarens utvecklingsplan och baserat på behov. K2A ska fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare som kan locka och behålla motiverade och kompetenta medarbetare. För att säkerställa medarbetarnas motivation genomförs årliga medarbetarsamtal, där individuella önskemål och behov av vidare kompetensutveckling kartläggs. Under 2025 genomfördes en ny medarbetarundersökning som stärkte bilden av K2A som ett bolag där medarbetare trivs och är stolta att arbeta.

Välmående medarbetare

K2A har ett strukturerat program för att säkerställa en trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö. Arbetet leds av en förbättringsgrupp som kontinuerligt arbetar med både den psykosociala och fysiska arbetsmiljön. Förbättringsgruppen ansvarar för såväl utvärdering och målsättning som genomförande av förbättringsåtgärder och uppföljning av insatser som främjar medarbetarnas hälsa och välbefinnande.

En viktig del av detta arbete är de årliga medarbetarsamtalen, där arbetsmiljön följs upp och medarbetarnas behov och upplevelser fångas upp. Resultaten ligger sedan till grund för kommande års prioriteringar och handlingsplaner, vilket säkerställer att förbättringar genomförs utifrån faktiska behov.

För att stärka medarbetarnas välmående erbjuder K2A flera hälsofrämjande insatser, såsom friskvårdsbidrag och privat sjukvårdsförsäkring. Gemensamma träningsmöjligheter erbjuds genom exempelvis löpargrupper och idrottsinslag i samband med gemensamma sociala aktiviteter. Till medarbetare som är föräldralediga med barn under tre år och har rätt till föräldrapenning erbjuder K2A föräldralön som en intäktsförstärkning utöver ersättningen från Försäkringskassan.

Utöver detta arrangeras regelbundet gemensamma sociala aktiviteter som stärker sammanhållningen och bidrar till en positiv och trivsamt kultur där upplutningen vanligtvis är mycket hög.

I Förbättringsgruppen ingår även arbetsplatsens skyddsombud, vilket bidrar till ett strukturerat och transparent arbetssätt. Gruppen genomför en årlig utvärdering av arbetsmiljön och uppföljning av handlingsplanerna i linje med arbetsmiljölagens krav.

Precis som K2A:s bostäder ofta kan vara första steget in på bostadsmarknaden för unga personer, strävar bolaget efter att erbjuda unga med hög ambitionsnivå inom fastighetsbranschen vägar in i yrkeslivet. K2A tar därför regelbundet emot praktikanter och sommarjobbare varav flera erbjudits anställning och idag arbetar inom bolaget.

Genom att kombinera behovsbedömningar, tydliga mål, kontinuerlig uppföljning och konkreta hälso- och välbefinnandeinsatser skapar K2A en arbetsplats som stödjer medarbetarnas hälsa, engagemang och långsiktiga välbefinnande.

Hållbarhetsengagemang

K2A:s hållbarhetsarbete har även en positiv effekt på arbetsplatsens attraktionskraft. I bolagets medarbetarundersökning svarade en klar majoritet att organisationens miljöprofil och engagemang i hållbarhetsfrågor har en

positiv påverkan på deras uppfattning om arbetsplatsen. Alla medarbetare har personliga hållbarhetsmål, som är kopplade till verksamhetens övergripande ambitioner och har direkt påverkan på den individuella löneutvecklingen. För att säkerställa kontinuerlig utveckling arrangeras även interna utbildningar inom hållbarhetsområdet, för att varje medarbetare ska få kunskap, förutsättningar och motivation att bidra i det dagliga arbetet.

Mångfald och jämlikhet

K2A ska vara en inkluderande arbetsplats där medarbetarnas olikheter värdesätts och respekteras. Inom K2A råder nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling, vilket även framgår av bolagets jämlikhetspolicy och uppförandekod. K2A har en process för att hantera incidenter eller brott mot interna riktlinjer. Inga incidenter rapporterades under 2025 (0).

K2A:s förbättringsgrupp ansvarar för att driva och utveckla arbetet rörande mångfald och jämlikhet, samt säkerställa att bolaget arbetar i enlighet med uppsatta riktlinjer och policyer.

I K2A:s leverantörspolicy ställs krav på att leverantörer



Under våren 2025 nådde K2A en betydande milstolpe – 200 000 personer i K2A:s bostadskö. En stark prestation som möjliggjorts genom ett engagerat arbete av K2A:s medarbetare. Varje dag verkar de för att skapa trygga och trivsamma hem för de som bor hos K2A – hem som håller över tid och som byggs och förvaltas med omtanke om både människa och miljö.

och underentreprenörer tar motsvarande ansvar i sina organisationer. Vid tecknande av avtal åtar sig samtliga leverantörer att följa K2A:s leverantörspolicy.

K2A eftersträvar en jämn könsfördelning bland såväl bolagets anställda som i dess ledningsgrupp, vilket innebär minst 40 procent kvinnor och minst 40 procent män. 2025 var andelen kvinnor 35 procent bland bolagets anställda och 18 procent i ledningsgruppen. Koncernen har en jämställdhetsplan till stöd för arbetet med att främja lika villkor på arbetsplatsen.

Uppförandekod och nolltolerans mot korruption

K2A:s företagskultur grundas på förtroende och affärs-
mässighet. Grundläggande för detta är att följa gällande lagar och regelverk, men K2A:s uppförandekod ställer också höga krav för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekt för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden baseras på K2A:s kärnvärden samt principerna i FN:s Global Compact och de globala målen i FN:s Agenda 2030.

Visselblåsarfunktion

K2A har en policy och rutin för visseblåsning som kan användas vid misstanke om brott mot K2A:s uppförandekod eller mot gällande lagstiftning. Utbildning kring uppförandekoden och visseblåsarsystemet ingår som en del i introduktionsprogrammet för alla nyanställda. Under 2025 genomgick samtliga nyanställda sådan utbildning. Visselblåsarfunktionen hanteras av en extern part som säkerställer visseblåsarens anonymitet och bedömer huruvida det rör sig om en kvalificerad anmälan eller inte. Anmälningarna ska hanteras och utredas skyndsamt och effektivt. För att en anmälan ska ses som kvalificerad ska den röra en individ i företagsledande eller nyckelställning inom K2A samt avse en allvarlig oegentlighet inom bolaget. Under 2025 inkom inga kvalificerade anmälningar om

överträdelse, oegentligheter eller något annat som strider mot K2A:s kärnvärden eller uppförandekod, eller mot gällande lagstiftning.

Organisation och medarbetare

K2A:s verksamhet organiseras i områdena Affärsutveckling, Projekt samt Fastighet & hållbarhet och de koncern-gemensamma funktionerna Ekonomi och Kommunikation/IR vid huvudkontoret i Stockholm.

Hållbarhet i leverantörskedjan

K2A:s leverantörer har en viktig roll i värdekedjan. Som beställare av varor och tjänster har K2A både ett ansvar och en möjlighet att ställa krav med koppling till hållbarhet. Det bidrar till efterlevnad av internationella principer om hållbart företagande, som FN Global Compact, men också till hantering av risker inom värdekedjan. Exempelvis ställer K2A krav på sina leverantörer att följa bolagets leverantörskod som utgår från FN Global Compacts tio principer samt linjerar med ISO 26000:s sju principer, som avser mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup­tion. Denna kravställning sker både vid upphandling av nya leverantörer samt vid förnyelse av avtal. K2A eftersträvar nära och långsiktiga samarbeten med sina affärspartners för att tillsammans främja hållbarhet genom hela värdekedjan. Under 2025 har K2A fortsatt sitt arbete med leverantörsuppföljning, för att säkerställa efterlevnad av uppförandekoden och identifiera risker kopplade till möjligheten att uppfylla FN Global Compacts tio principer eller till biologisk mångfald.

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

GRI-index

K2A:s hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI standards 2021 och GRI 1: Foundation, med rapporteringsperiod från den 1 januari till 31 december 2025.

K2A:s styrelse är det högsta styrande organet och även ansvarig för informationen i hållbarhetsrapporten. För mer information, se sida 100 i årsredovisningen.

GRI 2		
Organisationen och redovisningsprinciper		
2-1	Organisationsdetaljer	Omslag samt sidorna 98-100 i årsredovisningen
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	Sidan 100 i årsredovisningen
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	Omslag samt sidan 100 i årsredovisningen
2-4	"Reviderad" information	Sidorna 15, 32 i denna rapport
2-5	Extern försäkran	Sidorna 65-66 i årsredovisningen
GRI 2		
Aktiviteter och anställda		
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	S 7, 19-26, 42 i denna rapport; s 14-15 i årsredovisningen
2-7	Medarbetare	S 24-26, 30-34 i denna rapport; s 98 i årsredovisningen
2-8	Medarbetare som inte är anställda	Sidan 30 i denna rapport
GRI 2		
Styrning		
2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	Sidorna 91-92, 96 i årsredovisningen
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	Sidorna 91-92 i årsredovisningen
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	Sidorna 91-92, 96 i årsredovisningen
2-12	Högsta styrande organets roll med översyn och hantering av påverkan	Sidan 10 i denna rapport; s 91-92, 101 i årsredovisningen
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	Sidorna 4, 10-11 i denna rapport
2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapportering	Sidorna 4, 10-11 i denna rapport
2-15	Intressekonflikter	Sidorna 91-92, 96, 109-110 i årsredovisningen
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	Sidorna 4, 10-11, 26 i denna rapport
2-17	Den samlade vetenskapen hos det högsta styrande organet	Sidorna 4, 10-11, 24 i denna rapport
2-18	Prestationsutvärdering av högsta styrande organet	Sidan 94 i årsredovisningen
2-19	Ersättningspolicy	Sidorna 109-110 i årsredovisningen
2-20	Process för att fastslå ersättningar	Sidan 110 i årsredovisningen
2-21	Årlig total kompensationsgrad	Sidan 110 i årsredovisningen
GRI 2		
Strategi, policies och praxis		
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	Sidorna 9-10 i årsredovisningen
2-23	Riktlinjer och policyåtaganden	Sidorna 10, 25-26 i denna rapport; s 105 i årsredovisningen
2-24	Förankring av policyåtaganden	Sidorna 10, 20 i denna rapport; s 100 i årsredovisningen
2-25	Processer för att avhjälpa negativa effekter	Sidorna 19-26 i denna rapport
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av oegentligheter (visselblåsarfunktion)	Sidan 26 i denna rapport
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	Sidorna 10-26, 33 i denna rapport
2-28	Medlemskap i organisationer	Sidan 10 i denna rapport
2-29	Tillvägagångssätt för intresseengagemang	Sidorna 12-13 i denna rapport
2-30	Kollektivavtal	Sidan 30 i denna rapport
GRI 3		
Väsentliga frågor		
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	Sidorna 12-13 i denna rapport
3-2	Lista på väsentliga frågor	Sidorna 12-13 i denna rapport
3-3	Hantering av väsentliga frågor	Sidorna 4, 10, 12-15 i denna rapport
GRI 201		
Ekonomisk utveckling		
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	Sidorna 111, 115-116 i årsredovisningen
201-2	Finansiell påverkan, risker och möjligheter till följd av klimatpåverkan	Sidorna 46, 49 i denna rapport
201-3	Omfattning av organisationens förmånsbestämda åtaganden	Sidan 128 i årsredovisningen
201-4	Ekonomiskt bidrag	Sidan 146 i årsredovisningen
GRI 205		
Anti-korruption		
205-2	Kommunikation och utbildning i antikorrupsionspolicies och rutiner	Sidan 26 i denna rapport
205-3	Antal fall av korruption	Sidan 26 i denna rapport

GRI 301			Material
301-1		Materialanvändning	Sidorna 30 i denna rapport
GRI 302			Energi
302-1		Organisationens energianvändning	Sidorna 21, 30-31 i denna rapport; s 16 i årsredovisningen
302-3		Energiintensitet byggnader	Sidorna 21, 30-31 i denna rapport; s 16 i årsredovisningen
302-4		Minskad energianvändning	Sidorna 21, 30-31 i denna rapport
GRI 303			Vatten
303-3		Vattenuttag	Sidorna 30, 34 i denna rapport
GRI 305			Utsläpp
E.i.1		Utsläpp av växthusgaser från byggnader	Sidorna 15, 32 i denna rapport
305-1		Direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	Sidorna 32 i denna rapport
305-2		Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)	Sidorna 32 i denna rapport
305-3		Övriga indirekta växthusgasutsläpp (scope 3)	Sidorna 32 i denna rapport
305-4		Växthusgasintensitet i byggnader	Sidorna 32 i denna rapport
305-5		Minskning av växthusgasutsläpp	Sidorna 15, 32 i denna rapport
GRI 306			Avfall
306-3		Genererat avfall	Sidorna 30 i denna rapport
GRI 308			Efterlevnad miljö
E.i.1		Nya leverantörer som granskas med avseende på miljö	Sidorna 20, 25-26 i denna rapport
308-2		Negativ miljömässig påverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	Sidorna 20, 25-26 i denna rapport
GRI 401			Anställningsförhållanden och arbetsvillkor
401-1		Personalomsättning	Sidorna 31 i denna rapport
401-2		Förmåner som ges till heltidsanställda men inte till deltids- eller visstidsanställda	S 24-25 i denna rapport; 94-95, s 106 i årsredovisningen
GRI 403			Hälsa och säkerhet
403-1		Ledningssystem för hälsa och säkerhet	Sidorna 24 i denna rapport
403-3		Hälsovård	Sidorna 24 i denna rapport
403-4		Medarbetarens deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	Sidorna 24 i denna rapport
403-6		Främjande av medarbetarens hälsa	Sidorna 24-26 i denna rapport
403-9		Tillbud och olyckor	Sidorna 31 i denna rapport
403-10		Sjukfrånvaro	Sidorna 31 i denna rapport
GRI 404			Utbildning
E.i.1		Träning och kompetensutveckling	S 12, 24, 33 i denna rapport; s 104, 106 i årsredovisningen
404-3		Utvecklingssamtal	S 12, 24 i denna rapport; s 104, 106 i årsredovisningen
GRI 405			Mångfald och lika möjligheter
405-1		Sammansättning av företaget (utifrån ålder och kön)	Sidorna 30-31 i denna rapport; s 96-97 i årsredovisningen
GRI 406			Icke-diskriminering
406-1		Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	Sidorna 24-26 i denna rapport; sidan 105 i årsredovisningen
GRI 413			Lokala samhällen
413-1		Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	Sidorna 21-23 i denna rapport
GRI 414			Leverantörsutvärdering avseende samhälle
E.i.1		Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	Sidorna 20, 26, 42 i denna rapport
414-2		Negativ social påverkan i leverantörskedjans samt vidtagna åtgärder	Sidorna 24-26 i denna rapport
GRI 416			Kunders hälsa och säkerhet
E.i.1		Hållbara materialval och åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet	Sidorna 24-26 i denna rapport

GRI Index	Krav/upplysning	Utelämnande	Förklaring
2-21	Årlig total kompensationsgrad	a, b	Saknar rutin för rapportering av förhållande mellan högst kompensation och median, samt procentuell utveckling för den jämförelsen.
303-3	Vatten	a, b, c, d	Saknar uppgifter om vattentag avseende källor och utsatta områden. Rapporterar endast på förbrukat vatten från VA-bolag och vattenintensitet per kvm Atemp.
401-1	Personalomsättning	b	Saknad data för att redovisa personalomsättning per åldersgrupp, kön och region
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	a, i, ii	Ej relevant då vi saknar ledningssystem för hälsa och säkerhet.
403-9	Tillbud och olyckor	a-iv, v, b-i, b-v, c, d, e, f	Saknar rutin för redovisning av arbetsplatsolyckor
403-10	Sjukfrånvaro	a-i, a-ii, a-iii, b, c	Saknar rutin för redovisning av arbetsrelaterad ohälsa.
413-1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamheten bedrivs	a	Saknar rutin för specifik redovisning av lokalt engagemang på verksamhetsorter

GRI 2-7, Aktiviteter och anställda**Medarbetare K2A (moderbolaget) per 2025-12-31**

Tillsvidareanställda/heltidsanställda			
	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	44	14	30
Procent	100	32	68

Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	16	7	9
Procent	100	44	56

Medarbetare K2A (moderbolaget) per 2024-12-31

Tillsvidareanställda/heltidsanställda			
	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	43	14	29
Procent	100	33	67

Visstidsanställda med timlön/deltidsanställda

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	15	7	8
Procent	100	47	53

GRI 2-8, Medarbetare som inte är anställda**Medarbetare som inte är anställda per 2025-12-31**

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	5	1	4

Medarbetare som inte är anställda per 2024-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män
Antal	3	0	3

GRI 2-30, Kollektivavtal**Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal**

K2A	100 %
-----	-------

GRI 301-1, Materialanvändning

Materialanvändning	
Använt material ¹ , kg	–
Varav förnybart	–
Varav icke-förnybart	–

GRI 302-1², Energi**Energi**

MWh	2025	2024
Bränslen, fossila ²	–	–
Bränslen, icke-fossila	–	–
Fastigheter, el	3 046	4 730
Varav egenproducerad solet	198	498
Fastigheter, värme	7 289	12 405
Kyla	–	–
Ånga	–	–
Fabrik, el	–	206
Fabrik, biobränsle	–	–
Summa	10 336	17 341
Totalt producerad solet, samtliga fastigheter	346	919
Varav såld solet, samtliga fastigheter	148	421

GRI 302-3³, Energi

Energiintensitet ⁴ , totalt fastighetsbestånd	2025	2024
Fjärrvärme, kWh/kvm A _{temp}	58,3	51,4
Fastighetsel, kWh/kvm A _{temp}	21,7	23,3
Totalt	80,0	74,7
Energiintensitet, jämförbart bestånd		
Fjärrvärme, kWh/kvm A _{temp}	59,7	57,4
Fastighetsel, kWh/kvm A _{temp}	20,8	22,0
Totalt	80,5	79,4

GRI 303⁴, Vatten

Vattenanvändning, jämförbart bestånd	2025	2024
GRI 303-3 Vattenanvändning, m ³	156 420	146 193
CRE 2 Vattenintensitet, byggnader, m ³ /kvm	1,16	1,08

GRI 306⁵, Avfall**Fastighetsavfall, kg**

Fastighetsavfall, kg	2025	2024
Färdigt avfall	1 032	734
Återvinning	1 032	726
Förbränning	–	8
Icke-färdigt avfall	1 253 774	1 525 394
Deponi	–	–
Återvinning	343 170	581 448
Förbränning	910 604	943 946
Totalt fastighetsavfall	1 254 806	1 526 129

Fabriksavfall, kg	2025	2024
Färdigt avfall	–	–
Återvinning	–	–
Förbränning	–	–
Icke-färdigt avfall	10 869	106
Deponi	–	–
Återvinning	–	36
Förbränning	10 860	69
Totalt fabriksavfall	10 860	106
Totalt avfallsvikt	1 265 666	1 526 243

1) Avser byggmaterial för nyproduktion, som exempelvis trä, betong, stål och isolering. Utfallet blir 0 för 2024 då ingen nyproduktion tas med i klimatbokslut.

2) Jämförbarheten påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd. För energiintensitet i jämfört bestånd, se GRI 302-3.

3) Sålda fastigheter exkluderade. Fastigheter med inflytt under året har räknats upp till helårsdata.

4) Sålda fastigheter exkluderade. Fastigheter med inflytt under året har räknats upp till helårsdata.

5) Ökning gällande fabriksavfall beror på avveckling av befintlig fabrik.

GRI 401-1, Anställningsförhållanden och arbetsvillkor

Fördelning personalomsättning 2025 (ålder och kön)

Koncernnivå

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
Börjat	7	4	3	4	3	0
Slutat	7	4	3	4	2	1

Fördelning personalomsättning 2024 (ålder och kön)

Koncernnivå

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
Börjat	9	3	6	4	3	2
Slutat	19	8	11	4	9	6

Personalomsättning¹, procent per 2025-12-31

K2A	16
-----	----

Personalomsättning¹, procent per 2024-12-31

K2A	31
-----	----

GRI 403-10, Hälsa och säkerhet

Sjukfrånvaro, procent	2025	2024
K2A	5	5

GRI 403-9, Hälsa och säkerhet

Olyckor och tillbud, antal

	Tillbud		Olyckor	
	2025	2024	2025	2024
K2A	-	-	1	3

Olyckor som ledde till (inkluderade i ovan):

sjukfrånvaro	-	-
långtidssjuksskrivning (>2 veckor)	1	-
dödsfall	-	-
Olycksfallsfrekvens (LTAR)	11,9	-

GRI 302-3, forts.

Energiintensitet per verksamhetstyp, kWh/kvm A _{temp} (lika-för-lika) ²	2025	2024
Fjärrvärme + fastighetsel, studentbostäder	67,7	71,8
Fjärrvärme + fastighetsel, hyresbostäder	71,4	71,9
Fjärrvärme + fastighetsel, samhällsfastigheter	123,4	113,5

1) Avser personalomsättning fördelat på antal nyanställningar och avslut 2025 och anställda per 2025-12-31.

2) Kompletterande nyckeltal avseende energiintensiteten för de verksamhetstyper som förekommer i K2A:s förvaltningsbestånd inom samma år.

GRI 405-1, Mångfald och lika möjligheter

Sammansättning av företaget (ålder och kön)

Antal anställda per 2025-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	60	21	39	24	27	9
Styrelse	6	1	5	0	0	6
Totalt	66	22	44	24	27	15

Andel i procent

	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	35	65	40	45	15
Styrelse	17	83	0	0	100
Totalt	33	67	36	41	23

Antal anställda per 2024-12-31

	Totalt	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	58	21	37	25	23	10
Styrelse	6	1	5	-	-	6
Totalt	64	22	42	25	23	16

Andel i procent

	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-50 år	Över 50 år
K2A	36	64	43	40	17
Styrelse	17	83	-	-	100
Totalt	34	66	39	36	25

K2A:s utsläpp av växthusgaser

GRI 305, GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-Lfl

Scope 1, ton CO ₂ e	2025	2024
Overhead		
Företagsbilar	2	3
Egen produktion		
Fabrik, biobränsle	–	–
Fabrik, diesel	–	–
Byggplats, diesel	–	–
Summa	2	3

Scope 2, ton CO ₂ e	2025	2024
Kontoret		
Kontorsel	–	–
Fastighetsel	–	–
Uppvärmning, kontoret	2	3
Fastighetsbeståndet		
Fastighetsel	49	51
Fastigheter, värme	236	378

Egen produktion		
Fabrik, el	–	–
Fabrik, biobränsle	–	–
Byggplats, el	–	–
Summa (market-based)	287	434
Summa (location-based)	258	415

Scope 3 ² , ton CO ₂ e	2025	2024
Kategori i scope 3		
1. Inköp av varor och tjänster ³	–	–
2. Kapitalvaror ⁴	–	–
3. Aktiviteter relaterade till bränsle- och energiproduktion som ej ingår i scope 1 eller scope 2	81	130
4. Transport och distribution (uppströms) ⁵	–	–
5. Avfall genererat i verksamheten	2	1
6. Tjänsteresor	24	13
7. Pendling	26	24
8. Leasade tillgångar (uppströms) ⁶	48	74
13. Leasade tillgångar (nedströms)	84	137
15. Investeringar ¹	218	69
Summa	483	449
Summa Alla scope (ton CO₂e)	773	886
Biogent kol, Outside-of-scope (ton CO₂e)	–	–
Summa (ton CO₂e)	–	–

Noteringar	2025	2024
Inbindning av biogent kol utanför värdekedjan (klimatkompensation)	–	–

GRI 305-4, GHG-Int

Växthusgasintensitet	2025	2024
Bruttoarea (kvm BTA)	145 026	269 944
Klimatpåverkan per BTA, scope 1-2	2,0	1,6

Jämförbarheten påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd. För jämförbart bestånd har utsläppen per kvm minskat med 9,3 procent under 2023-2025.

Metod för klimatberäkningar

K2A har samlat in data från fastigheterna genom mätning och från organisationen genom rapporterad och/eller uppmätt data. Då komplett mätning saknas för kategorierna 5, 8, och 13 så har schablonantaganden gjorts för uppräknig. I K2A:s scope 3, kategori 15 ingår utsläpp för samägda bolags samtliga scope. Jämförbarheten mellan år påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd. Siffrorna för 2024 har korrigerats med hänsyn till nya beräkningar för JV-bolag. Beräkningar har redovisats enligt standarden Green House Gas-protocol (GHGP).

Källor, emissionsfaktorer

Mobil förbränning, bensinbil: Trafikverket, emissionsfaktorer vägtrafik (2022)
 Mobil förbränning, dieselbil: Trafikverket, emissionsfaktorer vägtrafik (2022)
 Elkonsumtion, 100 % koldioxidfri: ENEAS (2023)
 Elkonsumtion, biomassa: EPD S-P-00748 Axpo Domat/Ems Wood-Fired Power Plant, 2018
 Elkonsumtion, Bra Miljöval: Naturskyddsföreningen (2021) Resultat 2020 – Bra Miljöval Elenergi
 Elkonsumtion, Luleå Energi, residual: Luleå Energi, 2023, hämtad från <https://www.luleaenergi.se/produkter-och-erbjudanden/teckna-elavtal/elens-ursprung/>
 Elkonsumtion, nordisk residualmix: EI (2023), UN (2022), BEIS (2021)
 Elkonsumtion, grid mix Sv: AIB (2018)
 Elkonsumtion, vattenkraft: EPD SP-00088
 Elkonsumtion, vindkraft: EPD SP-01435
 Elkonsumtion, solkraft: Mårten Lind, Solkompaniet
 Tjänsteresor, bil, bensin och diesel: Trafikverket, emissionsfaktorer vägtrafik (2022)
 Tjänsteresor, bil, el: Trafikverket, emissionsfaktorer vägtrafik (2022)
 Tjänsteresor, båt, Gotlandsfärja: Naturvårdsverket (2020) Beräkning av utsläpp från tjänsteresor. Version 4.
 Tjänsteresor, flyg: NTM (2022)
 Tjänsteresor, hotellnatt, Sverige: UN 2022, IPCC 2006 & CIBSE 2012 i: Ecometrica 2023 (OI)
 Tjänsteresor, taxi miljöbil och average: Taxiförbundet (2021)Report: Branschläget 2021
 Tjänsteresor, buss: NTM (2018)
 Pendling, bensinbil: NTM (2018), antagande beläggningsgrad 1,13
 Pendling, buss: NTM (2018)
 Pendling, tunnelbana: NTM (2018)
 Pendling, elcykel: AIB (2020)
 Bränsle, biogas: Naturvårdsverket (2012) Vägledning om beräkning av utsläppsminskning, BEIS (2023)
 Bränsle, träpellets: DEFRA (2023)
 Värme, samtliga orter: Energiföretagen 2022 Fjärrvärmens lokala miljövärden för 2021, hämtad från <https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmestatistik/miljovardering-av-fjarrvarme/>
 Avfall: IVL (2019)

1) Jämförbarheten mellan år påverkas av förändringar i K2A:s fastighetsbestånd, framför allt avyttringen av 2 990 studentbostäder till ett samägt bolag i oktober 2024. Utsläppen relaterade till dessa fastigheter belastar framför allt scope 2 under 2024, men redovisas 2025 i sin helhet i scope 3, kategori 15.

VSME

Knaust och Andersson Fastigheter AB (publ) sammanställer nedan hållbarhetsinformation enligt nya VSME-standarden för perioden 1 januari till 31 december 2025.

VSME-version: December 2024

Upplysning	Sida	Kommentar
B1. Basis for preparation		
B1-24a. Val av rapporteringsalternativ	–	Företaget sammanställer information i linje med Basic Module
B1-24c. Individuell eller koncernredovisning.	–	Hållbarhetsrapporten har upprättats på koncernbasis, vilket innebär att den omfattar K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) samt samtliga dotterbolag, i enlighet med noten 'Andelar i koncernbolag'
B1-24d. Koncern adresser	–	K2A samt alla dotterbolag utgår ifrån Karlavägen 104, 115 26 Stockholm
B1-24e. Generell information om företaget	–	K2A är verksamt inom SNI 68.201 Uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade bostäder, vilket motsvarar NACE L6820. Balansomslutning per 2025-12-31 var 667,5 MEUR (referenskurs: 10,8254 SEK/EUR): Nettoomsättning 2025 var 27,7 MEUR (referenskurs: 11,0671 SEK/EUR)
B1-25. Miljöcertifieringar	17-18 i denna rapport; 16, 89 i årsredovisningen	K2A har 2025 fått utmärkelsen GRESB Sector Leader Standing Investments samt Development. 90 % av bolagets fastighetsbestånd är miljöcertifierad enligt Svanen alternativt Miljöbyggnad iDrift.
B2. Practices, policies, future initiatives & targets		
B2-26a. Etablerade arbetssätt	15-16, 39, 42 i denna rapport; 19 i årsredovisningen	–
B2-26b. Policyer	10, 24-26, 39-42	–
B2-26c. Framtida arbetssätt	6-7, 19-20, 39-42 i denna rapport; 14 i årsredovisningen	–
B2-26d. Mål	16, 14-18	–
B3. Energy and greenhouse gas emissions		
B3-29. Total energikonsumtion	30	–
B3-30. Växthusgasutsläpp	15, 32	–
B3-31. Växthusgasutsläpp i förhållande till omsättning	–	20,0 tCO ₂ e/MEUR
B4. Pollution of air, water and soil		
B4-32. Föroreningar	–	K2A utför enligt svensk lag köldmedierapportering till kommunala miljöförvaltningar för de anläggningar som omfattas av kraven. Under 2025 rapporterades inga läckage
B5. Biodiversity		
B5-33. Verksamhet i områden med känslig biologisk mångfald	19-20	Under rapporteringsperioden är inga fastigheter som omfattas av rapporteringen belägna i eller i närheten av områden med känslig biologisk mångfald
B6. Water		
B6-35. Vattenanvändning	30	Bolaget redovisar totalt vattenuttag, varav 47 % avser vattenuttag i områden med hög vattenstress
B7. Resource use, circular economy and waste management		
B7-37. Principer för cirkulär ekonomi	19, 40-42	–
B7-38a. Avfall	30	–
B7-38b. Återvinning	30	–
B7-38c. Materialanvändning	30	–
B8. Workforce- General characteristics		
B8-39a. Personalsammansättning	30	–
B8-39b. Könsfördelning	30-31 i denna rapport; 96-97 i årsredovisningen	–
B8-40. Personalomsättning	31	–
B9. Workforce- Health and safety		
B9-41a. Arbetsrelaterade olyckor	31	–
B9-41b. Dödsfall	31	–
B10. Workforce- Remuneration, collective bargaining and training		
B10-42a. Minimilön	30	–
B10-42c. Kollektivavtal	30	–
B10-42d. Kompetensutveckling	–	Under 2025 deltog samtliga medarbetare i tjänst i en intern hållbarhetsutbildning. Genomsnittliga antalet utbildningstimmar för anställda på K2A under 2025 var 18 timmar för män och 14 timmar för kvinnor.
B11. Convictions and fines for corruption and bribery		
B11-43. Domar och böter för korruption och mutbrott	–	Inga domar eller böter under 2025

Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress	Kordinater ("geolocation")	Totalt Vattenuttag [L]	Vattenuttag från Områden med Hög Vattenstress [%]	
					Vattenuttag [L]	Vattenuttag [%]
Stockholm Kopiepenan 1	Stockholm	Ångermannagatan 1A-C	59° 21' 45.772", 17° 53' 28.066"	4 093,00	-	-
Järfälla Barkarby 2.60	Järfälla	Herculesgatan 13, Gripengatan 13-15	59° 24' 53.479", 17° 52' 09.598"	9 301,00	-	-
Juliana 8	Västerås	Köpingsvägen 26	59° 36' 12.478", 16° 31' 39.926"	0,02	-	-
Korpralen 1	Visby	Greta Arwidssons gata 27-29	57° 37' 34.635", 18° 18' 45.351"	231,00	231,00	0,1%
Kolartorp 1:296	Haninge	Hermantorpsvägen 11, 13, 15	59° 10' 43.937", 18° 07' 42.972"	11 010,89	11 010,89	6,9%
Kolartorp 1:371, Kolartorp 1:365	Haninge	Hermantorpsvägen 32, 30, Vega Allé 150, Vega Allé 144, 142	59° 10' 47.339", 18° 07' 37.415"	14 529,00	14 529,00	9,1%
Örebro Glidplanet 5	Haninge	Gyrogatan 5, Termikgatan 33	59° 15' 13.125", 15° 12' 06.837"	4 788,00	-	-
Enköping Gånsta 2:106	Örebro	Vitriskagatan 4, 6, 8, 10	59° 37' 47.242", 17° 06' 31.872"	6 888,00	-	-
Kolartorp 1:372, Kolartorp 1:373, Kolartorp 1:47	Enköping	Vega Allé 107-9, 111-113, Hermantorpsvägen 24-26, Hermantorpsvägen 24-26	59° 10' 50.434", 18° 07' 44.930"	12 730,00	12 730,00	8,0%
Lund Helgonagården 5:12	Haninge	Bengt Hultqvists väg 1	67° 50' 26.646", 20° 24' 36.560"	1 160,00	-	-
Galgvreten 3:7	Haninge	Linbanegatan 13	59° 38' 43.196", 17° 04' 34.387"	2 587,00	-	-
Galgvreten 3:8	Haninge	Linbanegatan 15	59° 38' 43.735", 17° 04' 31.033"	3 344,10	-	-
Västerås Kornknarren 2	Kiruna	Stenkumlagatan 14 & 16	59° 36' 18.542", 16° 29' 51.753"	3 252,13	-	-
Bredsand 1:353	Enköping	Galeonsvägen 2-6	59° 35' 32.295", 17° 04' 49.749"	1 988,00	-	-
Örebro Startbanan 3	Enköping	Karlsdalsallén 31A-F, Karlsdalsallén 29, Karlsdalsallén 27	59° 15' 07.810", 15° 12' 33.464"	4 809,82	-	-
Sundsvall Sidsjöhöjden 14	Västerås	Hakon Ahlbergs väg 38 & 42, Paviljongvägen 27	62° 22' 40.488", 17° 17' 30.120"	3 994,60	-	-
Norrtälje Rödalen 1	Enköping	Vegagatan 8, 12 A-C, Sjöfartsgatan 7, 9 A-B, Pilgatan 1	59° 45' 36.233", 18° 42' 37.314"	34 182,81	34 182,81	21,4%
Växjö Diskussen 2	Örebro	Hejaregatan 11A, 11B, Gymnastikvägen 2A, 2B, 2C	56° 52' 57.563", 14° 46' 09.306"	19 956,00	-	-
Västerås Forntiden 2	Sundsvall	Forntidsgatan 5, Hus B & C	59° 37' 22.798", 16° 36' 10.192"	7 285,00	-	-
Mästaren 1	Norrtälje	Järnvägsgatan 5, Hantverksgatan 1-2, Bokgatan 2	56° 09' 32.369", 13° 36' 24.588"	3 487,89	-	-
Ugglum 14:217	Växjö	Kvarnhjulsvägen 1	57° 41' 50.314", 12° 12' 12.531"	536,30	-	-
Vaksala-Lunda 28:2, Vaksala-Lunda 29:1	Västerås	Hagtorpsvägen 9, Bladmossvägen 2	59° 54' 35.922", 17° 44' 44.343"	496,75	-	-
Andersberg 17:42	Hässleholm	Slörgatan 12	60° 38' 35.414", 17° 07' 57.151"	340,48	-	-
Motala Lilla Berg 1:4-5	Partille	Kristberg 305, Borensberg	58° 33' 44.440", 15° 16' 54.368"	586,31	-	-
Boken 6	Uppsala	Thulegatan 4	59° 16' 39.011", 15° 12' 31.186"	536,78	-	-
Norra Skogen 1;2	Uppsala	Björklidsvägen 20	59° 16' 12.804", 17° 12' 03.019"	377,06	-	-
Laven 20	Gävle	Ormbunksvägen 3	59° 24' 03.975", 17° 01' 46.482"	706,72	-	-
Engel 2	Motala	Solbergavägen 33	59° 15' 29.224", 17° 06' 40.030"	486,27	-	-
Lilla Ramsjö 2;51	Oxelösund	Ramsjövägen 31	59° 55' 58.287", 16° 58' 23.654"	35,64	-	-
Ratten 2	Strängnäs	Bokvägen, Rönngatan 5	58° 59' 33.028", 16° 10' 22.590"	519,83	519,83	0,3%
Nällberga 1:250	Strängnäs	Dramatörvägen 5	58° 50' 45.249", 17° 14' 06.602"	272,33	272,33	0,2%
Ripan 2	Strängnäs	Hagagatan 6	59° 03' 49.361", 16° 34' 50.452"	323,21	323,21	0,2%
Röksvampen 1	Heby	Täbyvägen 77	59° 26' 58.082", 18° 01' 59.057"	349,09	349,09	0,2%
Luthagen 18:3	Katrineholm	Börjegatan 50	59° 51' 50.405", 17° 36' 37.996"	95,28	-	-
Enköping Nynäs 1:8	Tystberga	Slalomvägen 3	59° 37' 08.811", 17° 04' 50.012"	758,69	-	-
Enköping Centrum 15:7	Flen	Källgatan 21	59° 38' 11.765", 17° 04' 28.635"	789,09	-	-
Måsnaryd 1:4	Stockholm	Måsnarydsvägen 3	59° 11' 39.462", 17° 33' 13.442"	353,58	353,58	0,2%

Uppllysning K2A – Principal Adverse Indicators (PAI)

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) är en EU-förordning med syfte att omdirigera kapitalflöden mot aktiviteter som är i linje med EU:s gröna giv och därmed Parisavtalets klimatmål. För K2A är redovisning enligt SFDR inte obligatorisk då K2A inte omfattas av förordningarna, men då K2A eftersträvar transparens och har som ambition att leva upp till de allra högsta hållbarhets kraven har bolaget valt att rapportera i enlighet med förordningen. För 2025 rapporterar K2A för de två Principal Adverse Indicators (PAI) som relaterar till fastighetsbranschen och är obligatoriska enligt SFDR, samt tre av de fem PAI som är frivilliga.

Obligatoriska PAI-indikatorer	Mätetal	PAI	Utfall 2025	Utfall 2024	Enhet
Exponering mot fossila bränslen genom fastighetstillgångar ¹	Andel av portföljen involverad i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	17	0	0	%
Exponering mot fastighets tillgångar som är ineffektiva ur energisynpunkt	Andel av investeringar i energiin-effektiva fastigheter	18	61,4	5	%
”Frivilliga” PAI-indikatorer för miljömässig hållbarhet	Mätetal	PAI	Utfall 2025	Utfall 2024	Enhet
GHG-utsläpp	GHG-utsläpp Scope 1	19	2	3	tCO ₂
	GHG-utsläpp Scope 2 ²	19	287	434	tCO ₂
	GHG-utsläpp Scope 3	19	483	449	tCO ₂
	GHG-utsläpp totalt	19	773	886	tCO ₂
Intensitet av energianvändning	Total energianvändning för ägda fastighetstillgångar per kvadratmeter	20	80,0	80,5	kWh/kvm
Avfallsproduktion i verksamheten	Andel av fastighetstillgångarna som är utrustade med avfallsutrymmen	21	100	100	%

1) Indikator 17 är ej tillämplig på K2A:s verksamhet. K2A fortsätter dock att övervaka denna indikator framgent.

2) Avser marknadsbaserade utsläpp.

EU-taxonomin

K2A har sedan starten haft hållbarhetsfrågor högt på agendan och har sedan 2020 följt arbetet med utvecklingen av EU-taxonomin. Bolaget har varit med och utformat Fastighetsägarnas svar på EU:s remissförslag samt deltagit i Fastighetsägarnas och Byggföretagens arbetsgrupper för att tolka och tydliggöra kriterierna för respektive bransch.

Definitioner

Följande omfattas av EU-taxonomin definition av omsättning, investeringar och fastighetskostnader¹.

Omsättning

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

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

Investeringar (CapEx)

Omfattas: Samtliga investeringar kopplat till bolagets fastigheter.

Omfattas ej: Investeringar i koncernen utöver de som relaterar till fastigheterna, exempelvis goodwill.

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 fastighets-skatt. Fastighetskostnader för delar av fastigheten som används internt ingår ej.

¹) https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/sustainable-finance-taxonomy-article-8-report-eligible-activities-assets-faq-part-2_en.pdf

Om EU-taxonomin

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

EU-taxonomin omfattar sex målområden:

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

I dagsläget har kriterier och gränsvärden tagits fram för EU-taxonomin alla sex målområden. För att klassificeras som ekologiskt hållbar ska en verksamhet bidra till minst ett av målen. Verksamheten får heller inte väsentligt skada något av de andra målen och ska uppfylla krav på minimiskydd.

Källa: https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities_en

Redovisning enligt artikel 8 i EU-taxonomiförordningen

K2A redovisar bolagets förenlighet med EU-taxonomin, där bolagets verksamhet relaterar till kraven enligt EU-taxonomin delegerade förordning 2021/2139, del 7 Bygg- och fastighetsverksamhet. K2A redovisar endast förenlighet med miljömål 1 – begränsning av klimatförändringar.

Eventuella investeringar som relaterar till klimatanpassningsåtgärder i byggnaderna under 2024 ingår i investeringar som redovisas för miljömål 1 – begränsning av klimatförändringar. K2A särredovisar därmed inte förenlighet under miljömål 2 – anpassning av klimatförändringar.

Vi har i dagsläget inga ekonomiska aktiviteter som relaterar till miljömål 3 till 6.

Följande ekonomiska aktiviteter bedöms vara relevanta för K2A år 2025:

7.1 Uppförande av nya byggnader.

7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Mål 1 – Begränsning av klimatförändringar

- Antaganden och genomförande av beräkning. Aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader:
- Inom aktivitet 7.1 har K2A utgått ifrån Fastighetsägarnas tolkningar av Tekniska granskningskriterier och DNSH-krav. K2A redovisar investeringar (Capex) för byggrätter och pågående byggprojekt. Ingen omsättning eller fastighetskostnad (Opex) finns för dessa byggrätter och pågående byggprojekt.

K2A har inga färdigställda byggnader som är förenliga med 7.1. Den ekonomiska aktivitet som redovisas som förenlig i denna rapport motsvarar K2A:s Capex-plan och utgörs av 2 pågående byggprojekt som upphandlas med krav om förenlighet samt 20 stycken byggrätter.

Investeringar i byggrätter antas förenliga med taxonomin då framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer de tekniska granskningskriterierna och DNSH-kraven, medan pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier och DNSH-krav krävts.

- Aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader
- För år 2025 har K2A tre färdigställda fastigheter som erhållit bygglov efter den 31 december 2020. Dessa fastigheter omfattas av samma tekniska granskningskriterier som för aktivitet 7.1.

För resterande fastigheter gäller krav för byggnader uppförda innan den 31 december 2020. Fastighetsägarna har publicerat rekommenderade gränsvärden för topp 15 procent, se tabell nedan. Övriga antaganden avseende tekniska granskningskriterier och DNSH-krav för aktivitet 7.7 har baserats på tolkningar av krav sammanställda av Fastighetsägarna.

Gränsvärde¹ (topp 15 procent) för byggnader inom K2A:s bestånd som uppförts före 2020-12-31

Uppförandeform	Gränsvärde kWh/kvm A _{temp} (PE ²)
Flerbostadshus	81
Lokaler	
– Skolor	89
– Vårdboende, dagtid	84
– Vårdboende, dygnet runt	86
– Övriga lokaler	77

EU-taxonomin – utfall K2A 2025

K2A rapporterar EU-taxonomirelaterade nyckeltal på frivillig basis. Rapporteringen för räkenskapsåret 2025 har upprättats med utgångspunkt i de rapporteringsregler och mallar som gällde före de förenklingar av EU-taxonomin som beslutades under 2025. De uppdaterade reglerna träder i kraft fullt ut från och med räkenskapsår 2026.

Nedan redovisas andelen av K2A:s aktiviteter som är förenliga med taxonomin. För detaljerad redovisning av omfattning, se sida 43-45.

Sammanfattande redovisning av EU-taxonomin

	Totalt, Mkr	Andel av bolagets aktiviteter som är förenliga med taxonomin, % (alignment)	Andel av bolagets aktiviteter som inte omfattas av taxonomin, % (non-eligibility/alignment)	Andel av bolagets aktiviteter som inte är förenliga med taxonomin, % (alignment)
Omsättning ³	306,5	54,9	8,4	36,7
Investeringar ⁴	47,6	38,6	0,1	61,3
Fastighetskostnader	63,4	23,6	58,6	17,8

1) https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/bilder/nyheter/sverige/topp-15-och-30-sverige-_221214.pdf?bustCache=1741333378297

2) PE = Primärenergital

3) Omsättning som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 279,7 Mkr. För information om total omsättning, se not 4 Hyresintäkter.

4) Investeringar som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 47,6 Mkr. För information om totala investeringar, se not 3 Segment. 9,2 Mkr som är aligned under mål 7.7 plus 9,2 Mkr som är aligned under mål 7.1.

5) Fastighetskostnader som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 26,3 Mkr. För information om totala fastighetskostnader, se not 7 Rörelsens kostnader fördelade på fastighetstyp & kostnadsslag.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

KÄRNERGIRELATERADE VERKSAMHETER		
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgrederingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgrederingar av dessa.	Nej
FOSSILGASRELATERADE VERKSAMHETER		
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter	Nej



EU-taxonomi – redovisning av förenlighet

Miljömål 1 – begränsning av klimatförändringar

Resultat

För K2A är redovisning enligt taxonomiförordningen inte obligatorisk men i syfte att vara transparenta och tydliggöra bolagets prestanda med avseende på ekologisk hållbarhet samt sociala minimikrav och åtgärder, redovisar K2A motsvarande nyckeltal för år 2023. K2A bedömer andelen omsättning, investeringar och fastighetskostnader som är förenliga med taxonomin enligt följande:

Omsättning: 54,9 procent

Investeringar (Capex): 38,6 procent

Fastighetskostnader (Opex): 23,6 procent

Nedan följer en detaljerad beskrivning av efterlevnad enligt ekonomisk aktiviteterna 7.1 Uppförande av nya byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader

Tekniska granskningskriterier	Bedömning av efterlevnad för K2A
<p>1. Behovet av primäre energi, som anger energiprestandan hos den byggnad som uppförts, är minst 10 % lägre än det tröskelvärde som angetts för nationella krav på nära nollenergibyggnader.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer de tekniska granskningskriterierna. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier krävts.</p> <p>Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier krävts.</p>
<p>2. Byggnader som är större än 5 000 kvm genomgår testning för lufttäthet och termisk integritet när de är färdigställda. Investeringar och kunder informeras om eventuella avvikelser i de prestandanivåer som fastställts i utformningsskedet eller defekter i klimatskalet.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer de tekniska granskningskriterierna.</p> <p>Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier krävts.</p>
<p>3. För byggnader som är större än 5 000 kvm har byggnadens globala uppvärmningspotential under hela livscykeln (GWP) till följd av byggnationen beräknats för varje stadium i livscykeln och lämnas ut till investeringar och kunder på begäran.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer de tekniska granskningskriterierna.</p> <p>Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av tekniska granskningskriterier krävts.</p>

DNSH-krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
<p>Miljömål 2 – Anpassning till klimatförändringar Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg A (i EU-kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139).</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävts.</p>
<p>Miljömål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser När följande vattenutrustning har installerats, med undantag för installationer i bostadshusenheter, intygas den angivna vattenanvändningen genom produktdatablad, ett byggnadscertifikat eller en befintlig produktmärkning i unionen, i enlighet med de tekniska specifikationer som anges nedan.</p> <p>Tillägg E; snålspolande armaturer med exakta gränsvärden; Snålspolande armaturer: a) Armaturer för handfat och kök har ett maximalt vattenflöde på 6 liter/min. b) Duschar har ett maximalt vattenflöde på 8 liter/min. c) WC:s har en full spolvolym på högst 6 liter och en maximal genomsnittlig spolvolym på 3,5 liter. d) Urinoarer använder högst 2 liter/skål/timme. Spolning urinoarer har en maximal full spolvolym på 1 liter.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävts.</p>
<p>Miljömål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser För att undvika inverkan från byggarbetsplatsen uppfyller verksamheten de kriterier som anges i tillägg B.</p>	<p>Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.</p>
<p>Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Minst 70 viktprocent av det ofarliga bygg- och rivningsavfallet (med undantag av naturligt förekommande material som avses i kategori 17 05 04 i den europeiska förteckningen över avfall, som upprättats enligt beslut 2000/532/EG) från byggarbetsplatsen förbereds för återanvändning, återvinning eller annan materialåtervinning, inklusive återfyllnads-material där avfall används för att ersätta andra material, i enlighet med avfallshierarkin och EU:s protokoll för bygg- och rivningsavfall.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävts.</p>
<p>Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Verksamhetsutövarna begränsar avfallsgenereringen i processrelaterad konstruktion och rivning, i enlighet med EU:s protokoll för bygg- och rivningsavfall, och tar hänsyn till de bästa tillgängliga teknikerna och använder sig av selektiv rivning för att möjliggöra bortskaflande och säker hantering av farliga ämnen och underlätta återanvändning och återvinning av hög kvalitet genom selektivt bortskaflande av material, med hjälp av de sorteringsystem som finns tillgängliga för bygg- och rivningsavfall.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävts.</p>
<p>Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Byggnadskonstruktionen och byggnadsteknikerna stöder cirkularitet och visar i synnerhet, med hänvisning till ISO 20887 eller andra standarder för att bedöma möjligheten att montera ned eller anpassa byggnader, hur de har konstruerats för att vara mer resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedmonterbara för att möjliggöra återanvändning och återvinning.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävts.</p>
<p>Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Byggnadselement och byggmaterial som används i byggnationen uppfyller de kriterier som anges i tillägg C.</p>	<p>Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävts.</p>

DNSH-krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Byggnadselement och byggmaterial som används i samband med byggarbetet som kan komma i kontakt med byggnadsanvändarna släpper ut mindre än 0,06 mg formaldehyd per m ³ material eller element i samband med testning som utförs i enlighet med de villkor som anges i bilaga XVII till förordning (EG) nr 1907/2006 och mindre än 0,001 mg av carcinogena flyktiga organiska föreningar i kategori 1A och 1B per m ³ av material eller element i samband med testning som utförs i enlighet med CEN/EN 16516 eller ISO 16000-3:2011 eller andra motsvarande standardiserade testvillkor och bestämningsmetoder.	Framtida byggnation kommer efterleva specifik hållbarhetspolicy för byggprojekt, som i sin tur följer DNSH-kraven. Pågående byggprojekt har framtagna hållbarhetsprogram där efterlevnad av DNSH-krav krävts.
Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Då den nya byggnaden ligger på en potentiellt kontaminerad plats (tidigare exploaterad mark) har man i området utfört en utredning för att upptäcka potentiella föroreningar, till exempel med hjälp av standarden ISO 18400.	Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.
Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Åtgärder vidtas för att minska buller, damm och förorenande utsläpp under bygg- eller underhållsarbeten.	Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.
Miljömål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg D.	Detta uppfylls genom att följa svensk lagstiftning enligt Fastighetsägarna.
Miljömål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald Den nya byggnaden uppfördes inte på något av följande: a) Åkermark och mark för odling med medelhöga till höga nivåer av markbördighet och biologisk mångfald under marken i enlighet med EU-undersökningen Lucas. b) Orörd mark med erkänd stor biologisk mångfald och mark som fungerar som livsmiljöer för utrotningshotade arter (växter och djur) som finns angivna på den europeiska rödlistan eller IUCN:s rödlista. c) Mark som motsvarar den definition av skog som fastställs i nationell lagstiftning och används i den nationella växthusgasinventeringen eller, om en sådan inte finns tillgänglig, som överensstämmer med FAO:s definition av skog.	Med beviljat bygglov anses kravet vara uppfyllt enligt Fastighetsägarna.

Aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Tekniska granskningskriterier	Bedömning av efterlevnad för K2A
1. För byggnader som byggts före den 31 december 2020 har byggnaden åtminstone en energideklaration i klass A. Alternativt är byggnaden bland de 15 procent bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift.	De byggnader som är byggda före den 31 december 2020 och uppfyller gränsvärden enligt Fastighetsägarnas rekommendationer och tolkningar av de 15 procent bästa byggnaderna ur ett energiprestandaperspektiv (se sida 37) för tabell med gränsvärden), bedöms uppfylla det tekniska granskningskriteriet.
2. För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 uppfyller byggnaden de kriterier som anges i avsnitt 7.1 i denna bilaga som är relevanta vid tidpunkten för förvärvet.	De byggnader som har ansökt om bygglov efter den 31 december 2020 ska följa de tekniska granskningskriterierna för ekonomisk aktivitet 7.1. Uppförande av nya byggnader, samt förberedas för att uppfylla de tekniska granskningskriterierna och DNSH-krav för aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.
3. Om byggnaden är en stor byggnad som inte är för bostadsändamål (med en nominell effekt på över 290 kW för uppvärmningssystem, system för kombinerad rumsuppvärmning och ventilation, luftkonditioneringssystem eller system för kombinerad luftkonditionering och ventilation) drivs den effektivt genom övervakning och bedömning av energiprestanda.	K2A har ett omfattande energiövervaknings- och energistyrningssystem och arbetar rutinmässigt med uppföljning av byggnadernas energiprestanda. Majoriteten av K2A:s byggnader utgörs av bostadsbyggnader men rutiner och process för bolagets energiarbete omfattar hela byggnadsbeståndet.

DNSH-krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
Miljömål 2 – Anpassning till klimatförändringar Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg A (i EU-kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139).	K2A har sedan slutet av 2020 genomfört klimatriskinventeringar i enlighet med kraven i tillägg A. Klimatriskinventeringarna har genomförts på byggnadsnivå av oberoende specialister, och vid behov kompletterats med platsbesök för ytterligare noggrannhet i analys. Omfattningen av de klimatrisker som bedöms vara väsentliga för verksamheten och ingår i klimatriskinventeringarna finns beskrivet på sida 46-49.
Miljömål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser Ej tillämpbart / Kravställning saknas.	Ej tillämpbart / Kravställning saknas.
Miljömål 4 – Övergång till en cirkulär ekonomi Ej tillämpbart / Kravställning saknas.	Ej tillämpbart / Kravställning saknas.
Miljömål 5 – Förebyggande och kontroll av föroreningar Ej tillämpbart / Kravställning saknas.	Ej tillämpbart / Kravställning saknas.
Miljömål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald Ej tillämpbart / Kravställning saknas.	Ej tillämpbart / Kravställning saknas.

Minimiskydd och åtgärder

Krav	Bedömning av efterlevnad för K2A
<p>De ekonomiska aktiviteter som bedrivs ska uppfylla standarder som hänvisas till inom Artikel 18 för Taxonomiförordningen, vilka är:</p> <ul style="list-style-type: none"> – OECD:s riktlinjer för multinationella företag. – FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. – Internationella Arbetarorganisationens (ILO:s) åtta konventioner om grundläggande principer och arbetsrättigheter. – Internationella lagar om mänskliga rättigheter. 	<p>K2A har sedan start arbetat efter FN Global Compacts tio principer och sedan 2021 är bolaget officiellt anslutna till initiativet. K2A:s företagskultur grundas på förtroende, affärsmässighet och ansvarstagande, och som en del av detta är det viktigt för bolaget att följa gällande lagar och regelverk. K2A tillämpar försiktighetsprincipen i verksamheten och följer FN:s principer för företag och mänskliga rättigheter, vilket även framgår av bolagets uppförandekod. Bolaget arbetar efter OECD:s riktlinjer för multinationella företag och ILO:s åtta konventioner om grundläggande principer och arbetsrättigheter, vilket förtydligas i bolagets uppdaterade leverantörskod och policy för social hållbarhet som beslutades under 2023. Bolagets uppförandekod baseras på K2A:s kärnvärden och innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende, hög affärsetik och respekt för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden är ett viktigt styrdokument i arbetet och gäller såväl anställda som leverantörer och samarbetspartners, vilka krävs att följa bolagets uppförandekod. K2A har en visselblåstjänst där vem som helst kan anmäla misstanke om korruption, inga anmälningar om korruption har inkommit under 2025.</p> <p>Vid nyanställning intygar nya medarbetare att de ska följa uppförandekoden. Uppföljning av efterlevnad av uppförandekod görs vid upphandling av nya leverantörer och förnyelse av avtal. För verksamhetsår 2025 genomförde K2A en leverantörsuppföljning med avseende på uppförandekoden. Revisionen skedde även i syfte att utveckla rutinerna för bolagets uppföljning av leverantörer. Under 2025 har det inte förekommit några incidenter kopplat till social hållbarhet i leverantörskedjorna. K2A har under 2025 varken blivit dömda eller ligger i en tvist avseende krav kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, rättvisa marknadsvillkor, beskattning eller korruption. Bolaget utövar rättvis konkurrens och rättvisa marknadsvillkor samt har med skatt i bolagets riskstrategier.</p>

Omsättning

Räkenskapsår 2025	2025			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) (DNSH)									
	Kod (a) (2)	Mkr	%	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2024 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Ekonomiska verksamheter (1) rä				J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T

A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN

A.1. MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (TAXONOMIFÖRENLIGA) VERKSAMHETER																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	168	55	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	51		
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)1		168	55	55	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	51		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		T

A.2 VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN MEN SOM INTE ÄR MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (EJ TAXONOMIFÖRENLIGA)

Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	112	37	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								44		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		112	37	37	-	-	-	-	-								44		
Totalt (A.1+A.2)		280	92	92	-	-	-	-	-								94		

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		26	8																
Totalt (A+B)		307	100																

Kapitalutgifter (Capex)

Räkenskapsår 2025	2025	Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1) rä	Kod (a) (2)																	
	Mkr																	
	Kapitalutgifter (3)																	
	Andel av kapitalutgifter år 2025 (4)	%																
	Begränsning av klimatförändringar (5)	J; N; N/EL																
	Anpassning till klimatförändringar (6)	J; N; N/EL																
	Vatten (7)	J; N; N/EL																
	Föroreningar (8)	J; N; N/EL																
	Cirkulär ekonomi (9)	J; N; N/EL																
	Biologisk mångfald (10)	J; N; N/EL																
Begränsning av klimatförändringar (11)	J/N																	
Anpassning till klimatförändringar (12)	J/N																	
Vatten (13)	J/N																	
Föroreningar (14)	J/N																	
Cirkulär ekonomi (15)	J/N																	
Biologisk mångfald (16)	J/N																	
Minimiskyddsåtgärder (17)	J/N																	
Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapitalutgifter, år 2024 (18)	%																	
Kategori möjliggörande verksamhet (19)	E																	
Kategori omställningsverksamhet (20)	T																	

A. Verksamheter som omfattas av taxonomin

A.1. MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (TAXONOMIFÖRENLIGA) VERKSAMHETER																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	9	19	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	J	2		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	9	19	J	-	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	J	73		
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)1		18	38	62	-	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	J	75		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-															T

A.2 VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN MEN SOM INTE ÄR MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (EJ TAXONOMIFÖRENLIGA)

Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	17	35	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							5		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	13	26	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							1		
Kapitalutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		29	61	6	-	-	-	-	-	-							6		
Totalt (A.1+A.2)		48	100	100	-	-	-	-	-	-							81		

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Totalt (A+B)		48	100																

Driftsutgifter (Opex)

Räkenskapsår 2025	2025		Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) (DNSH)								
	Kod (a) (2)	Driftsutgifter (3)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2024 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
	Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	% ¹	M	O
Ekonomiska verksamheter (1) rä																		

A. Verksamheter som omfattas av taxonomin

A.1. MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (TAXONOMIFÖRENLIGA) VERKSAMHETER																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	15	24	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	20	
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)2		15	24	24	-	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	20	
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E
Varav omställningsverksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T

A.2 VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN MEN SOM INTE ÄR MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA (EJ TAXONOMIFÖRENLIGA)

Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	11	18	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								21	
Driftsutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		11	18	18	-	-	-	-	-	-								21	
Totalt (A.1+A.2)		26	41	41	-	-	-	-	-	-								41	

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		37	59																
Totalt (A+B)		63	100																

TCFD – Klimatrelaterade finansiella upplysningar

Redan från starten år 2013 har K2A:s ambition varit att kontinuerligt skapa nya och innovativa hållbarhetslösningar som tar hänsyn till bolagets klimatavtryck. Genom omfattande klimatsatsningar och ambitiösa mål för framtiden strävar bolaget efter att minska sin klimatpåverkan och stärka sin position som en ledande aktör inom hållbart byggande. Bolaget har upprättat en färdplan för att nå målet om klimatpositivitet 2030 samtidigt som bolagets arbete med klimatanpassning fördjupats. K2A tar ansvar och vill bidra till en förändring inom branschen genom att transparent visa verksamhetens påverkan på klimatet. Därför 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 49 för en sammanfattande tabell med hänvisning till bolagets klimatrelaterade rapportering. Tabellen motsvarar figure 4 i "Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures".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 för att 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 volyemelement i fabrik, montage på byggplats, förvaltning och finansiell utveckling. Två ytterligheter av klimatscenarier har använts: RCP 2.6 som anger ett scenario där världen har anpassat

växthusgasutsläppen till Parisavtalets 2°C-mål samt RCP 8.5 som motsvarar en global medeltemperaturökning på 6°C.

Klimatscenario RCP 2.6 och 8.5

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

Klimatscenario RCP 2.6

– anpassning till Parisavtalet

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

Klimatscenario RCP 8.5

– Världen fortsätter som vanligt

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

Fysiska risker

Kortsiktiga

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

Långsiktiga

- Temperaturförändringar
- Ändrade nederbördsmönster
- Vindförhållanden

Omställningsrisker

Regulatoriska

- Krav på klimatrapporering
- 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

Klimatrelaterade risker och möjligheter i K2A:s värdekedja

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

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

	Kundanlys	Markanskaffning	Bostadsproduktion	Byggnation	Uthyrning och förvaltning	
RCP 2.6	Risker	Kunder söker sig till bostäder med låg hyra utan hållbarhetsprofil.	Höga krav på klimat-anpassat byggande vid markanvisning kan bli fördyrande.	Lagkrav och ramverk 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 egen-producerad 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 projekttidplaner och kostnad för projektet. Råvarutillgång för trä ändras på grund av ökad: <ul style="list-style-type: none"> benägenhet för skadedjursangrepp risk för skogsbrand konkurrens om trä som råvara, även från andra branscher 	Elbrist medför påverkan på driftssäkerhet i produktion. Negativ påverkan på projekttidplaner. Extrema snö- eller skyfall kan orsaka driftsstopp och/eller fukskador, vilket medför längre produktionstid och ökade materialkostnader.	Elbrist kan påverka drifts-säkerheten i förvaltning. Extremväder och ändrade nederbörds mönster medför skador på klimatskal samt sättningar i mark. Extremväder påverkar inomhuskomfort i ej klimatanpassade bostäder, med minskad kundnöjdhet, och/eller utflytt som följd. K2A:s rykte påverkas.
	Möjligheter	Ökad efterfrågan på klimatanpassade bostäder.	K2A:s hållbarhetsprofil är attraktiv hos kommuner och markägare.	Ökad mängd egen-producerad sol i fabriker ger ökad driftssäkerhet. Cirkulerad råvara från tidigare volyelement eller andra byggprojekt minskar kostnaderna för material. Låg energianvändning och miljöcertifierade byggnader bidrar till ränterabatter för byggkreditiv.	Korta och fossilfria transporter mellan fabrik och produktionsplats ger lägre klimatpåverkan.	Ökad mängd egen-producerad sol och energi från förnybara energikällor ger lägre klimatpåverkan. Lokal dagvattenhantering minskar risk för fysiska skador på byggnader och mark. Installation av energi-besparande åtgärder ökar lönsamheten. Klimatrisk-inventerade fastigheter med genomförda åtgärder ökar attraktiviteten. Låg energianvändning bidrar till lägre effektuttag på elnätet samt möjliggör ränterabbatt på lån.

Finansiell påverkan

K2A har en affärsmodell och värdekedja där låg klimatpåverkan och klimatanpassning är i fokus. I samband med övergången till en koldioxidneutral ekonomi behöver K2A göra ytterligare anpassningar av sin affärsmodell för att vara i linje med Parisavtalets utsläppsmål. K2A tar höjd för att hantera ett RCP 8.5-klimatscenario men anpassar verksamheten för att vara i linje med ett RCP 2.6-klimatscenario vilket motsvarar en global medeltemperaturökning som inte överstiger två grader celsius. K2A har därmed gjort en analys av de kostnader som en hantering och anpassning till framtida klimatrisker kommer innebära för bolaget. På kort sikt innebär detta att samtliga nybyggnadsprojekt krävs på mer energieffektiva installationer och klimatskal, mer hållbara materialval och fossilfria transporter. Befintliga byggnader står inför ett flertal investeringar relaterat till energieffektiviseringsåtgärder, uppkoppling mot smarta styrsystem och egenproducerad energi. På medellång och lång sikt förväntas lagkrav bidra till ytterligare anpassningar av befintligt fastighetsbestånd kopplat till energiförsörjning, ny teknik och krav på klimatutsläppsnivåer.

Kort sikt (inom 5 år)

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

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik

K2A prioriterar investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik för de byggnader som har lägst energiklass. Inom de närmaste fem åren uppskattas egenproducerad förnybar energi ha implementerats i hälften av byggnaderna i förvaltning. I slutet av 2024 hade 37 procent av K2A:s flerbostadshus solceller. Energieffektiviseringsåtgärder för byggnaderna varierar kraftigt beroende på byggnadsfysik och tekniska system. Exempel på åtgärder kan vara tilläggsisolering, injusteringar av tekniska system, implementering av ny teknik såsom energieffektiva installationer och värmeåtervinning.

Investering	Uppskattad kostnad, Mkr	Uppskattade årliga energibesparingar, Mkr
Förnybar energi	9,1	0,6
Energieffektivisering	14,9	0,9

Finansiell påverkan

Klimatscenario RCP 2.6

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

Klimatscenario RCP 8.5

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

Klimatanpassning av befintligt bestånd

K2A slutförde 2023 en omfattande klimatriskinventering med hjälp av Sweco. En överlagringsanalys har genomförts för att redovisa vilka byggnader som är utsatta för klimatrelaterade risker. Objekten överlagras med karterade riskområden för respektive klimatrisk för att identifiera objekt inom och utanför ett riskområde. Nästa steg är att göra en djupare analys för fastigheter med ökad risk för att slutligen ta fram eventuell åtgärdsplan. Baserat på resultatet från klimatriskinventeringen bedöms följande andel byggnader ha ökad risk utifrån exponeringen för olika klimatrelaterade händelser. Flertalet av de möjliga åtgärderna är värdehöjande i det fall de genomförs.

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

Möjliga åtgärder	Uppskattad investering, Mkr
Avledning, skydd och omhändertagande av vatten	21
Solskydd och skuggande växter	10
Anlägga gräsytor/brandkorridorer	16
Markförstärkande åtgärder för skredsäkring	4

Medellång sikt (5 till 30 år)

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

Investeringar i egenproducerad förnybar energi och energieffektiviseringsteknik

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

Investering	Uppskattad investering, Mkr	Uppskattade energibesparingar per år, Mkr
Investering	120	11,9
Energieffektivisering	75	4,6

Klimatanpassning av befintligt bestånd

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

Investeringar i kolsänkor och kolbindande åtgärder

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

Lång sikt (30 till 80 år)

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

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

TCFD - sammanfattning och sidhänvisning till upplysningar

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mätetal och mål
A. Styrelsens översyn av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sida 101 i årsredovisningen	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medel och lång sikt. Se sida 48-49	A. Organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Se sida 101 i årsredovisningen	A. Organisationens mätetal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess. Se sida 101 i årsredovisningen
B. Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sida 101 i årsredovisningen	B. Påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamheter, strategi och finansiella planering. Se sida 105-106 i årsredovisningen	B. Organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Se sida 105-106 i årsredovisningen	B. Scope 1, Scope 2 och Scope 3-utsläpp av växthusgaser och relaterade risker. Se sida 32
	C. Organisationsstrategins anpassningsförmåga med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier – inkluderat ett scenario för 2 grader eller lägre. Se sida 46-49 i denna rapport samt 105-106 i årsredovisningen	C. Processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker är integrerade i organisationens övergripande riskhantering. Se sida 101, 105-106 i årsredovisningen	C. Mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och utveckling mot mål. Se sida 105-106, 98 i årsredovisningen