K-FAST HOLDING AB

ÅRSREDOVISNING

2025

K-FASTIGHETER – MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG



K-FASTIGHETER

K-FAST HOLDING AB – ORG. NR. 556827-0390

VÄLKOMMEN TILL K-FASTIGHETER

K-Fast Holding AB (”K-Fastigheter”) är ett projektutvecklingsbolag med strategiska entreprenadresurser. Bolaget är huvudägare i fastighetsbolaget Brinova Fastigheter AB och samarbetar med olika specialister kring fastighetsprojekt i Sverige. Bolagets B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Bolagets verksamhet är indelad i två verksamhetsområden, Entreprenad respektive Fastighetsförvaltning. Med huvudkontor i Hässleholm sysselsätter K-Fastigheter omkring 640 medansvariga, varav 91 är anställda i dotterbolaget Brinova. K-Fast Holding AB:s B-aktie är sedan 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, kortnamn KFAST B. Största ägare är Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, Jacob Karlsson AB, Kilenkrysset-koncernen och Capital Group.

K-Fastigheter har en stark position som projekt- och fastighetsutvecklare med strategiska entreprenadfunktioner. Koncernen avser att växa inom respektive område genom att vara en kompetent partner till en bredare krets av kunder och samarbetspartners.

K-Fastigheters entreprenadverksamhet ska vara en ledande partner till kunder som bygger kostnadseffektiva projekt med hög kvalitet. De prioriterade segmenten är bostäder och kommersiella lokaler, samhällsbyggnader samt industri- och logistikbyggnader. Entreprenadverksamheten arbetar med projektutveckling från start till mål med en kostnadseffektiv byggnation av koncernens egenutvecklade koncepthus samt stomentreprenader till olika aktörer, inklusive hel- eller delägda bolag, samarbetspartners eller direkt till externa kunder. Denna balans mellan cykliska och mer långsiktiga uppdrag lägger grunden till ökad lönsamhet och kapacitet att leverera stabila kassaflöden.

K-Fastigheters fastighetsförvaltning sker dels genom ägande av bolagets egenutvecklade koncepthus, dels genom utveckling och förvaltning av fastigheter i samverkan med partners, vilka bidrar med sin specialistkompetens. De största fastighetsbestånden finns dels i dotterbolaget Brinova, med fokus på södra Sverige, dels i det delägda bolaget K-Fast Kilen, med fokus på Mälardalsregionen, och flera samarbetspartners, med fokus främst på västra Sverige. Kombinationen av finansiella och industriella partners ökar kontaktytor och marknadskompetens samt minskar projektrisker.

K-Fastigheters egenutvecklade koncepthus

För att öka kostnadseffektiviteten, kvaliteten och korta byggtiderna har K-Fastigheter valt att arbeta med tre egenutvecklade koncepthus. Dessa är Låghus, Punkthus och Lamellhus. Våra bostäder ska kännetecknas av hög standard, hemkänsla och trygghet. Ett fjärde koncepthus, K-Kommersiellt, för kommersiella lokaler med inriktning på kontor, är också framtaget och under utveckling. Läs mer på sid 11.

Vision

K-Fastigheter ska vara Sveriges ledande aktör inom projektutveckling av fastigheter i kombination med strategiska entreprenadfunktioner. Med ett långsiktigt perspektiv skapar vi attraktiva och hållbara byggnader med fokus på värdeskapande och stabil tillväxt. Vi har egen aktiv fastighetsförvaltning och strategiska samarbeten med förvaltande bolag.

Affärsidé

Med K-Fastigheters engagemang, effektivitet och industriella kompetens utvecklar och bygger vi fastigheter med goda förutsättningar för hållbar och lönsam förvaltning.

Genom strategiska och långsiktiga samarbeten byggs fastighetsportföljer tillsammans med likasinnade partners. Våra projekt består vanligen av hyresbostäder och kompletteras av andra upplåtelseformer. K-Fastigheter och våra partners bedriver aktiv förvaltning.

Affärsmodell

K-Fastigheter utvecklar, bygger och förvaltar fastigheter samt är en aktiv och innovativ partner i egna och gemensamma projekt. Vi strävar efter att ha en entreprenörs utgångspunkt och ambition i vår verksamhet, vilken präglas av kostnadseffektivitet, hållbarhet och hög kompetens genom hela värdekedjan, med fokus på långsiktigt värdeskapande.

Investering i K-Fastigheter

K-Fastigheter har en stark position i en attraktiv del av den svenska bygg- och fastighetsmarknaden. Tillsammans med kunniga partners investerar bolaget aktivt i högkvalitativa fastigheter i Sverige. En investering i vår aktie ger möjlighet att vara med när vi tillsammans med privata och offentliga kunder samt samarbetspartners utvecklar fastigheter och bygger hållbara bostäder, lokaler och samhällsnyttiga funktioner.

- Vi förnyar vår affärsmodell för att stärka samarbeten och lönsamhet inom fastighetsutveckling, prefab- och byggverksamheten.

- Pågående effektiviseringsprogram ska ge förbättrad lönsamhet.

- Fokus på balansräkningen för att öka flexibiliteten och skapa förutsättningar för utdelning till aktieägarna.

- Affärsområde Projektutveckling utvecklar och förädlar K-Fastigheters egna koncepthus.

- Affärsområde Prefab stärker sin position som en ledande partner för kunder inom utvalda nyckelsegment: bostadshus och kommersiella byggnader, samhällsbyggnader samt industri- och logistikbyggnader.

- Affärsområde Bygg bygger och renoverar bostadshus, kommersiella lokaler och samhällsfastigheter i projekt initierade av våra kunder eller i koncernens egen regi.

- Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning etablerar strategiska samarbeten med starka partners inom finansiering, transaktioner och förvaltning.

INNEHÅLL

Affärsområde Projektutveckling
sida 8

Affärsområde Prefab
sida 8

Affärsområde Bygg
sida 9

Våra koncepthus
sida 11

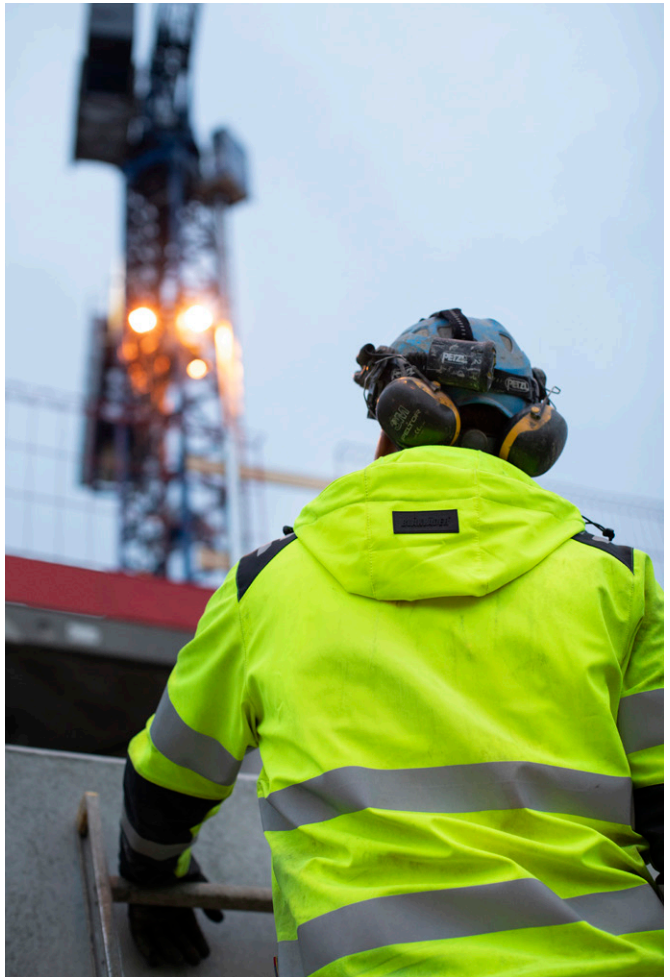
Fastighetsförvaltning
sida 13

Organisation och medansvariga
sida 24

Våra siffror
sida 27

VÄLKOMMEN TILL K-FAST	**2–7**
Innehåll	3
VD har ordet	4
Väsentliga händelser 2025 i urval	7
VÅR VERKSAMHET	**8–20**
Verksamhetsområde Entreprenad	8
Affärsområde Projektutveckling	8
Affärsområde Prefab	8
Affärsområde Bygg	9
Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning	13
Fastighetsbestånd per 31 december 2025	14
VÅR STRATEGI	**21–25**
Hållbart miljötänk över en livscykel	22
Organisation och medansvariga	24

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	**26–136**
Förvaltningsberättelse	27
Risker och riskhantering	35
Hållbarhetsrapport	39
Bolagsstyrningsrapport	72
Styrelse	80
Koncernledning	81
Ersättningsrapport	83
Finansiella rapporter	85
Noter	93
Styrelsens underskrifter	129
Revisionsberättelse	130
Revisors granskningsberättelse över K-Fast Holding AB (publ) hållbarhetsrapport	135
AKTIEN OCH ÄGARE	**137–138**
ÖVRIG INFORMATION	**139–145**
Nyckeltal	139
Avstämningstabell och definitioner	140
Aktieägarinformation per 31 december 2025	145



K-Fast Holding AB (publ):s ("K-Fastigheter") legala årsredovisning omfattar sidorna 27–128 med koncernens hållbarhetsrapport på sidorna 39–71 samt bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72–82.

Med "K-Fastigheter" och "Koncernen" avses K-Fast Holding AB med eller utan dotter- och intressebolag beroende på sammanhang. K-Fast Holding AB äger 57,6 procent i Brinova Fastigheter AB ("Brinova") sedan 1 april 2025. Brinova drivs som ett självständigt bolag och är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Års- och hållbarhetsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den officiella årsredovisningen 2025 är upprättad på svenska i formatet för enhetlig elektronisk rapportering (ESEF). Se www.k-fastigheter.se för samtliga finansiella rapporter.

Eftersom EU ännu inte godkänt de digitala taxonomierna för ESRS och Artikel 8 har hållbarhetsrapporten inte märkts i det format som anges 14 § 6 kap årsredovisningslagen.

Årsredovisningen publiceras även i en svensk respektive engelsk PDF-version, vilka inte är upprättade enligt ESEF och därmed inte utgör officiella versioner. Engelsk version är en översättning av svenskt original. Samtliga versioner lämnades för offentliggörande den 14 april 2026 och har granskats av Ernst & Young AB.

Omslag: Byggnation på fastigheten Sävenäs med adress Smörslottsgatan i Göteborg (foto: Sandra Johansson). Formgivning: OAS. Foto: K-Fastigheter, Oskar Gydell och Fotograf Daniel.

TYDLIGARE FOKUS PÅ PROJEKTUTVECKLING OCH ENTREPRENAD



Verksamhetsåret 2025 innebar starten på en transformation av K-Fast Holding AB i och med den genomförda transaktionen med Brinova. Transaktionen som innebar att vi sålde 75 procent av vår portfölj av färdigställda förvaltningsfastigheter och erhöll aktier motsvarande 57,6 procent av röster och kapital i Brinova Fastigheter AB.

Under verksamhetsåret 2026 fortsätter vi genomföra den transformation och plan som styrelse och ledning satt som ska ta vårt bolag till en ny position som en av Sveriges ledande aktörer inom projektutveckling och entreprenad. I ett första skede fokuserar vi på att stärka balansräkningen och minska skuldsättningen för att vid rätt tidpunkt kunna dela ut aktierna i Brinova till våra aktieägare.

Det huvudsakliga fokusområdet innevarande år kommer fortsatt att vara försäljningar av tillgångar för att möjliggöra utdelningen av Brinova framöver. Efter utdelningen av Brinovaaktierna kommer K-Fastigheter vara ett finansiellt starkt projektutvecklingsbolag med strategiska entreprenadresurser inom bygg och prefab samt samarbeten med andra fastighetsutvecklare, vilka inkluderar K-Fast Kilen, Vigam, ByggVesta, Alhem samt Novum Samhällsfastigheter. Ett tydligare fokus mot en kapitallättare affärsmodell där forward sale och forward funding är verktyg vi kan nyttja för att åstadkomma det målet.

Den plan vi nu genomför ska ta K-Fastigheter till en position som till viss del liknar den vi hade vid bolagets start, att utveckla fastigheter optimalt, såväl kostnadsoptimalt som operationellt effektivt. Med vår erfarenhet inom fastighetsutveckling, egen entreprenad som bygger egenutvecklade koncepthus skapar vi värden på både kort och lång sikt. En nyckel i vår strategi är prefabverksamheten som tillverkar betongstommar med branschens lägsta klimatavtryck. Vi har kapacitet att årligen tillverka stomlösningar till omkring tretusen bostäder och bland kunderna finns Sveriges största bygg- och bostadsbolag, försvars- och säkerhetssektorn samt logistik- och infrastrukturprojekt.

kombination av anpassningar till de senaste årens marknadsklimat och förberedelser för att öka aktiviteten. Avyttringen av majoriteten av vår fastighetsportfölj till Brinova inledde en operationell översyn där vi anpassar organisationerna i K-Fast respektive Brinova så att vi har en optimal kostnads- och kapitalstruktur för att genomföra utdelning av K-Fast Holding AB:s aktier i Brinova och säkra en stabil utveckling för respektive bolag därefter. Under 2025 har K-Fastigheter, exklusive Brinova, minskat personalstyrkan i samtliga affärsområden samt på central nivå, med totalt 30 tjänster som ger årliga besparingar om cirka 30 mkr

”Det år vi lägger bakom oss kännetecknades av en kombination av anpassningar till de senaste årens marknadsklimat och förberedelser för att öka aktiviteten.”

Orderstocken för vår prefabverksamhet uppgick vid utgången av 2025 till 1 254 mkr där hela 78 procent av orderstocken avser externa kunder, att jämföra med 61 procent vid ingången av 2025 respektive 57 procent vid ingången av 2024. Våra klimatdeklarerade stomlösningar har en stabil och växande marknadsandel inom bostadsbyggandet. De senaste åren ser vi också en ökande efterfrågan från projekt inom försvars- och säkerhetssektorn.

Det år vi lägger bakom oss kännetecknades av en

och där full effekt nås från och med andra kvartalet 2026. Utöver lägre personalkostnader har vi vidtagit åtgärder för att reducera övriga omkostnader med 15 procent under 2026.

Med huvudfokus på projektutvecklings- och prefabverksamheten kommer K-Fastigheter att utveckla egna och samägda fastighetsprojekt för försäljning, inte nödvändigtvis direkt utan när prisbild i kombination med fördelaktiga förutsättningar för att återinvestera frigjord likviditet till rätt avkastnings- och risknivå föreligger.

VD HAR ORDET FORTS.

Vi har i tre separata affärer under 2025 genomfört försäljningar som tillsammans tillför oss totalt 1 100 mkr i likviditet. Vi har till dags dato erhållit ca 510 mkr av de 1 100 mkr och resterande belopp bedöms tillföras under första halvåret 2026 samt första halvåret 2027. Transaktionen är en så kallad forward sale, där köparen tillträder aktierna och erlägger köpeskillingen efter att projekten är färdigställda, och är bland annat villkorad av beviljad finansiering.

Som en del i att prioritera minskad skuldsättning gjorde vi ett aktivt val att inte starta projekt förrän vi avslutat en del av de 2 052 lägenheter som var under pågående produktion vid ingången av 2025. Detta innebär att 2025 var ett år med få byggstarter men där 2026 och framför allt 2027 bedöms ha betydligt fler bygg- och projektstarter. Flertalet byggstarter sker i våra joint venture-bolag. I januari 2026 tog vi det första spadtaget till 256 lägenheter i Björlanda inom ramen för vårt samarbete med Alhem och vi har även formaliserat samarbetet med ByggVesta i ett samägt bolag.

Sedan starten 2021 har K-Fast Kilen haft en god tillväxt och har nu en storlek av substantiell betydelse. Räknat i antal lägenheter i genomförda och pågående projekt är bolaget större än vad K-Fastigheter i sin helhet var i samband med vår börsnotering i slutet av 2019. När nu pågående projekt i K-Fast Kilen blir färdigställda har bolaget en årlig intjäningsförmåga om ca 100 mkr på årsbasis, sett till förvaltningsresultat.

Verksamhetsåret 2026 kommer att kännetecknas av prioritering att stärka balansräkningen samt ökad operativ effektivitet i Prefab och Bygg. Detta för att skapa en livskraftig och högst lönsam verksamhet i K-Fastigheter, med fokus på Projektutveckling och Entreprenad.

Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.
Hässleholm i april 2026.

Affärsområden inom segment Entreprenad

K-Fast Projektutveckling

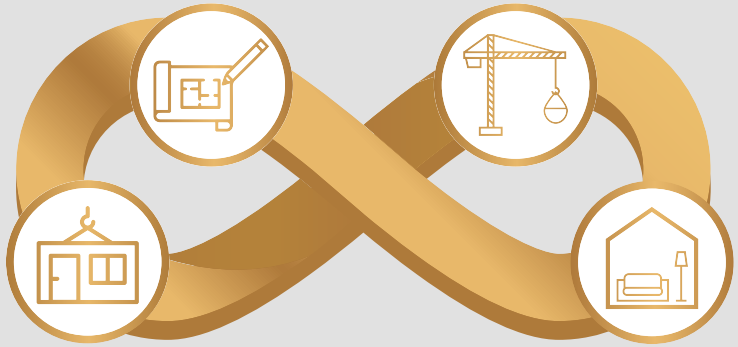
Affärsutveckling med ansvar för landbank, transaktion samt utveckling och förädling av K-Fastigheters koncepthus.

K-Fast Prefab

Design, produktion och montering av prefabricerade konstruktioner. Starkt och brett produkt- och tjänsteerbjudande till kunder inom bostads- och samhälls-byggande samt infrastruktur.

K-Fast Bygg

Upphandling, inköp och byggledning för etablering av koncepthus för vår egen portfölj och för strategiska partnerskap med andra fastighetsförvaltare.



Dotterbolag

Brinova Fastigheter AB

I början av 2025 avyttrade K-Fastigheter sin fastighets-portfölj i region Syd med ett totalt fastighetsvärde om 10 760 mkr till Brinova Fastigheter AB. Ett strategiskt mål med transaktionen var att kombinera två attraktiva fastighetsportföljer med fokus på Öresundsregionen.

Efter att köpeskillingen, i form av nyemitterade aktier i Brinova Fastigheter AB, erlades den 1 april 2025 uppgår K-Fast Holding AB:s ägarandel till 57,6 procent. Från samma datum konsolideras Brinova Fastigheter AB i K-Fast Holding AB:s redovisning.

K-Fastigheters mål är att dela ut bolagets innehav av Brinovaaktier till aktieägarna i K-Fast Holding AB vid en tidpunkt då förutsättningarna för detta är rätt.

Brinova är en expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige/Öresundsregionen. Brinova drivs som ett självständigt bolag och är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Strategiska samarbeten i urval

K-Fast Kilen

K-Fast Kilen AB är ett långsiktigt samarbete mellan K-Fastigheter och Kilenkrysset med fokus på utveckling, byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Mälardalsregionen. Bolaget ägdes per 31 december 2025 till 51,2 procent av K-Fastigheter och 48,8 procent av Kilenkrysset. Per 1 januari 2026 avyttrade K-Fastigheter 1,2 procent till Kilenkrysset varför ägandet framöver uppgår till 50,0 procent vardera. K-Fastigheter ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning av beståndet.

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december 2025 cirka 39 790 kvm bostäder (615 lägenheter) och lokaler med ett totalt marknadsvärde om 1 711,5 mkr. Därutöver har K-Fast Kilen för närvarande 679 lägenheter under byggnation och 405 lägenheter under projektutveckling till ett totalt förväntat marknadsvärde om cirka 3 051,1 mkr. Innehavet i K-Fast Kilen AB är att se som ett långsiktigt viktigt strategiskt innehav. Bolaget har en tydlig tillväxtambition med målet att 50 procent av förvaltningsresultatet ska delas ut till aktieägarna och 50 procent ska återinvesteras.

Vigam

K-Fastigheter har ett delägarskap om 40 procent i Viga Real Estates satsning på att etablera sin fondverksamhet i Sverige under namnet Vigam. Den första fonden under det nya bolagets förvaltning har fått namnet Vigs och har köpt sin första portfölj, bestående av fastigheter med totalt 681 lägenheter, av K-Fastigheter.

Transaktionen av första etappen, med 264 lägenheter under förvaltning och byggnation i Ale, Göteborg och Vänersborg, slutfördes under 2025. Andra etappen består av fastigheter under byggnation med totalt 417 lägenheter med 24 843 kvm bostadsyta.

ÅRET I KORTHET

Nyckeltal i urval

	2025[1]	2024
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6
Soliditet, %	30,4%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	58,5%	59,1%
Förvaltningsresultat per aktie, kr [2]	0,70	0,56
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	25,5%	9,6%
Resultat Entreprenad per aktie [2]	0,22	1,16
Tillväxt i resultat Entreprenad per aktie, % [2]	-80,8%	-13,6%
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr [2]	24,46	25,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, % [2]	-3,1%	4,0%

[1] Inkluderar förvärvet av Brinova från och med 1 april 2025.
[2] Justerat för nyemission i mars 2024.

Finansiella mål

	Mål	Utfall 2025
Substansvärde per aktie, kr	50,00	24,46
Resultat Entreprenad per aktie, kr	4,50	0,22
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,50	0,70

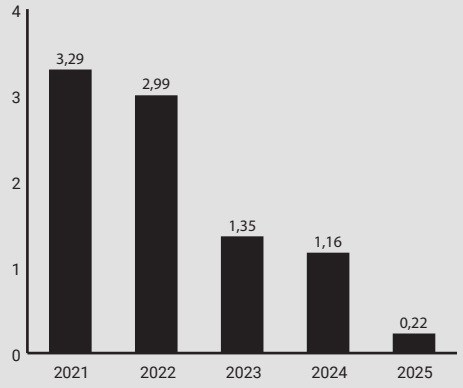
Styrelsen avser att revidera koncernens finansiella mål efter genomförd utdelning av K-Fast Holding AB:s aktier i Brinova Fastigheter AB.

Hållbarhetsmål

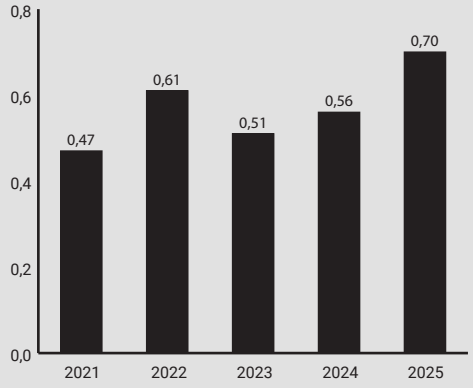
	Mål	Utfall 2025
Utsläpp av växthusgaser	Att vid utgången av 2035 ha mer än halverat koncernens utsläpp av växthusgaser från den egna verksamheten (scope 1 och 2) för att nå nettonoll-utsläpp år 2045 (Basår 2025)	Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) uppgick till 2 208,1 tCO_2e
Medansvariga	Att inga olyckor eller tillbud[1] ska inträffa	Fem anmälda ärenden av allvarliga olyckor eller tillbud
	Att inga fall av diskriminering/kränkande särbehandling[1] ska inträffa	Noll anmälda ärenden av diskriminering/kränkande särbehandling
	Att medansvarigas engagemangsindex ska överstiga 80 procent	Engagemangsindex under år 2025 uppgick till 76 procent

[1] enligt Arbetsmiljöverkets definition

Resultat Entreprenad per aktie, kr

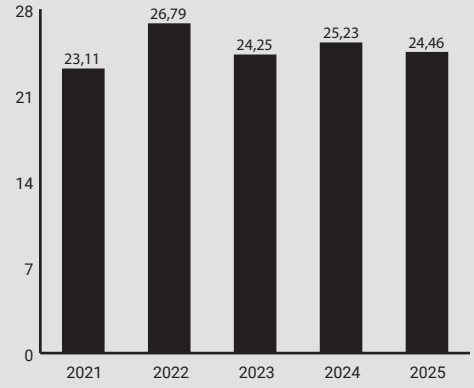


Förvaltningsresultat per aktie, kr*



** inkluderar förvärvet av Brinova från och med 1 april 2025.*

Substansvärde per aktie, kr*



** inkluderar förvärvet av Brinova från och med 1 april 2025.*

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2025 I URVAL

- I januari 2025 utnämndes K-Fastigheter av Karriärföretagen till Karriärföretag 2025, vilket är tredje året i rad. I oktober 2025 utsåg Karriärföretagens jury K-Fastigheter till årets förebild inom Employer Branding.
- I februari 2025 publicerade Brinova ett informationsdokument till aktieägarna i K-Fast Holding AB med anledning av förvärvet av fastighetsbeståndet i region Syd från K-Fastigheter.
- Den 10 februari 2025 publicerade Brinova ett informations-dokument till aktieägarna i K-Fastigheter med anledning av förvärvet av fastighetsbeståndet i region Syd från K-Fastigheter.



- Den 6 mars 2025 höll K-Fastigheter extra bolagsstämma i syfte att ta ställning till affären med Brinova Fastigheter AB. Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna affären.
- Den 19 mars 2025 offentliggjorde K-Fastigheter förändringar av koncernens ledningsgrupp och arbetssätt.
- Den 1 april 2025 fullföljde K-Fastigheter avyttringen av fastighetsbeståndet i region Syd till Brinova Fastigheter AB. Som ersättning erhöll K-Fastigheter 132,5 miljoner aktier, motsvarande 57,6 procent av rösterna, i Brinova Fastigheter AB.
- Den 30 april 2025 avyttrade K-Fastigheter en fastighetsportfölj i Gävle och Uppsala till K-Fast Kilen AB. Portföljen omfattade 288 lägenheter i förvaltning, 309 lägenheter under byggnation samt



242 lägenheter i planeringsstadiet. Årligt hyresvärde för de 288 lägenheterna under förvaltning uppgick till 41 mkr. När samtliga fastigheter i portföljen är färdigställda förväntas marknadsvärdet för den samlade portföljen uppgå till cirka 2 265 mkr och omfatta 54 725 kvm bostäder fördelat på 839 lägenheter med ett årligt hyresvärde om 125 mkr. Transaktionen skedde till ett överenskommet fastighetsvärde om 700 mkr och gav K-Fastigheter ett likviditetstillskott om cirka 220 mkr vid tillträdet.

- Under andra kvartalet 2025 etablerade K-Fastigheter ett grönt ramverk med syftet att främja finansieringen av K-Fastigheters satsning på hållbar byggnation.
- Under andra kvartalet 2025 emitterade K-Fastigheter seniora ickesäkerställda gröna obligationer till ett belopp om 500 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. De gröna obligationerna har en löptid om tre år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter. Nettolikviden, vilken erhölls 3 juli 2025, användes primärt till refinansiering av befintlig skuld i enlighet med ovan nämnda gröna ramverk.
- Den 30 juni 2025 avyttrade K-Fastigheter en fastighetsportfölj i Göteborg till Willhem AB. Portföljen omfattade 294 lägenheter.
- Den 3 juli 2025 tillträdde K-Fastigheter byggrätten Järfälla Veddesta 2:65. Byggrätten omfattade cirka 20 828 kvm uthyrbar area fördelat på 325 bostäder och 782 kvm lokaler. Byggstart förväntas ske under andra halvan av 2026 och fullt färdigställt beräknas hyresvärdet uppgå till cirka 68,3 mkr.
- Den 1 september 2025 tillträdde K-Fastigheter byggrätten Eskilstuna Förvaltaren 2. Byggrätten omfattar cirka 4 894 kvm uthyrbar area fördelat på cirka 92 bostäder. Byggstart förväntas ske under första halvan av 2026 och fullt färdigställt beräknas hyresvärdet uppgå till cirka 12,6 mkr.
- Den 8 oktober 2025 offentliggjorde Brinova att VD Per Johansson kommer gå i pension vid halvårsskiftet 2026 och att Peter Ullmark utsetts till ny VD, med tillträde senast 16 juni 2026.
- K-Fastigheter erhöll under fjärde kvartalet 2025 lagakraftvunnen detaljplan för byggnation av 194 hyreslägenheter på fastigheten Långeberga 4:6 i Östra Ramlösa, Helsingborg. Detaljplanen omfattar ett större område som framöver kommer omfatta en helt ny stadsdel och bland annat ett nytt regionsjukhus.
- Den 23 oktober 2025 offentliggjorde prospekt och ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer för de obligationer som emitterades 3 juli 2025. Första dag för handel var den 28 oktober 2025.
- K-Fastigheter slutförde 4 november 2025 försäljningen av en fastighetsportfölj bestående av sex fastigheter i Göteborg, Ale och Vänersborg. Köpare var ett bolag ägt av fastighetsinvesteraren Viga Cap. Sammanlagt omfattade portföljen 681 lägenheter fördelat på 264 färdigställda lägenheter med ett årligt hyresvärde om 38,3 mkr och 417 lägenheter under byggnation med ett årligt hyresvärde om 72 mkr. Lägenheterna under byggnation säljs genom så kallad forward sale (bland annat villkorat finansiering) där köparen tillträder aktierna i samband med färdigställande, vilket förväntas ske andra kvartalet 2026 och andra kvartalet 2027. Transaktionen görs till ett samlat portföljvärde om 1 888 mkr med 50 procent avdrag för latent skatt, motsvarande ett förväntat nettovärde om 1 839 mkr. Bokfört nettovärde förväntas uppgå till 1 790 mkr vid färdigställande. Transaktionerna beräknas ge K-Fastigheter ett likviditetstillskott om netto cirka 592 mkr fram till 2027, där 75 mkr erhölls under 2025.
- K-Fastigheter offentliggjorde under fjärde kvartalet att koncernen tillsammans med Alhem Fastigheter AB förvärvat byggrätter för byggnation av hyreslägenheter i Björlanda norr om Göteborg. Projektet omfattar totalt 15 823 kvm och utöver hyreslägenheter omfattar byggnationen även en livsmedelsbutik och parkeringsgarage. Byggstart sker etappvis med byggstart första kvartalet 2026. Inflyttning sker etappvis med första inflyttning sommaren 2027.

VÅR VERKSAMHET

ENTREPRENAD

I samband med antagandet av affärsplanen för perioden 2024–2028 skapades verksamhetsområde Entreprenad. Koncernens entreprenadverksamhet består av verksamhet inom projektutveckling, prefabtillverkning av stomlösningar och byggledning, vilka delas upp i affärsområde Projektutveckling, Prefab och Bygg.

Verksamheten utgår från kontor i Hässleholm, Malmö, Göteborg och Stockholm och har sex produktionsanläggningar för prefab-element i Hässleholm, Östra Grevie, Vara, Hultsfred, Katrineholm och Strängnäs samt en produktionsanläggning för lättelement i trä i Hässleholm. Totalt hade entreprenadverksamheten 517 medansvariga vid årets utgång.

Projektutveckling

Affärsområde Projektutveckling är uppdelat på affärsutveckling med ansvar för landbank, transaktion, design och koncept samt en byggherreorganisation med ansvar för projektgenomförande.

Verksamheten inom projektutveckling grundas på förvärv av primärt byggrätter men också i förekommande fall ej byggklar mark, för vilka vi med egna arkitekter, markprojektörer och plan- och bygglovshandläggare driver detaljplaner och bygglov för koncernens egenutvecklade koncepthus för bostäder men i förekommande fall även andra typer av hus. För mer information om K-Fastigheters koncepthus, se sida 11.

Genom gediget förarbete skapas goda förutsättningar för en hög utnyttjandegrad av de olika byggrätterna samt en ekonomiskt effektiv byggnations- och förädlingsprocess. En stor del av det inledande arbetet är effektiviserat genom att koncernen arbetar med koncepthus med en hög grad av gemensamma och standardiserade material och processer.

Kontinuerlig produktutveckling sker på grundval av erfarenheter från byggprocessen samt hyresgästers, förvaltares och fastighetsskötares löpande återkoppling från tidigare genomförda projekt. På detta sätt säkerställs att K-Fastigheter har god insikt i vilka lösningar, materialval och produkter som fungerar och vilka som eventuellt behöver förbättras. Allt för att hitta så effektiva lösningar som möjligt.

Vid årets slut bestod projektutvecklingsportföljen av 1 788 lägenheter i olika stadier, varav 1 137 i bygglovsprocess. Utöver de befintliga projekt som affärsområdets medarbetare arbetar med finns affärsutvecklare som samordnar och leder arbetet med förvärv av byggrätter såväl som mark. Att löpande förvärva byggrätter är viktigt både på lång och kort sikt för att säkerställa fortsatt expansion.



Prefab

Affärsområde Prefab konstruerar och tillverkar betong- och träelement i sex produktionsanläggningar och levererar och monterar kompletta stomentreprenader. Av affärsområdets årsvolym svarar externa kunder för omkring tre fjärdedelar och egenutvecklade projekt svarar för resterande andel.

Under varumärket K-Prefab driver koncernen stomentreprenad för kompletta stomlösningar i trä och betong för bostäder, samhällsfastigheter, industri och lager, infrastruktur och lantbruk. Stomentreprenaden omfattar konstruktion, produktion och montage med egen personal och stomlösningarna består bland annat av sandwichväggar, homogena innerväggar, hisschakt och bjälklag med inbyggda installationer för el, VA och ventilation, utfackningsväggar, balkonger och trappor.

Affärsområdet tillverkar samtliga stomelement till koncernens koncepthus samt element enligt kundspecifika uppdrag. Kunderna utgörs dels av koncernbolag, dels av en allt större andel externa aktörer. Prefabricering av stommar möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll, minskat spill samt säkerställer kompatibilitet, produktion och just-in-time-leverans till byggarbetsplatsen.

Vid årets slut hade affärsområdet 81 pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 1 254,2 mkr (1 056,0), varav 78 procent (61) avser externa kunder, framför allt till stomleveranser för bostadsbyggnation.





Bygg

Affärsområde Bygg svarar för koncernens verksamhet inom bygg och projektledning och genomför totalentreprenader till såväl koncerninterna projekt som till koncernens samägda bolag.

Koncernens byggverksamhet ansvarar för byggnation och färdigställande av koncernens byggnation av koncepthus. Genom att arbeta med hög grad av prefabricering, repetitiva processer och specialiserade arbetsuppgifter uppnås hög kostnadskontroll och en effektiv byggprocess.

Genom att koncentrera byggandet till egenutvecklade koncepthus som uppförs upprepade gånger arbetar K-Fastigheter upp omfattande erfarenhet och kännedom om risker, flaskhalsar och andra effektivitetsfällor i de specifika uppförandeprocesserna och kan därför proaktivt vidta åtgärder för att undvika dessa. Det innebär vidare ett begränsat antal materialkategorier, vilket ger skalfördelar vid inköp, kännedom kring hantering och minimalt svinn. Arbetet med att effektivisera byggprocessen är ständigt pågående. K-Fastigheter arbetar strategiskt och kontinuerligt med ett långsiktigt förbättringsarbete, där de lärdomar som kan dras i byggnationsprojekten dokumenteras och tillvaratas för att kunna tas i beaktande även av affärsområdena Projektutveckling och Prefab i utformningen av framtida byggprojekt.

Våra lägenheter har en genomgående hög standard och är utrustade med moderna vitvaror, såsom integrerad diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare samt inbyggd mikrovågsugn. Eftersom tvättmaskin och torktumlare dessutom placeras i lägenheterna höjs dels boendestandarden för hyresgästerna, dels minskas behovet av gemensam tvättstuga, vilket innebär att mer yta av byggnaden kan tas i anspråk för bostadsändamål.

Byggnation, utöver stommontage som genomförs av affärsområde Prefab, sker med hjälp av underentreprenörer. K-Fastigheters byggorganisation består av projektledare, inköpare, entreprenadingenjörer och eftermarknad som arbetar i regionerna Syd, Öst och Väst.

Vid årets slut hade byggverksamheten 15 pågående byggnationer av koncepthus, med ett återstående ordervärde om 1 393,5 mkr (1 971,4), fördelat på 1 755 lägenheter, samt därutöver byggnationen av Hässleholm Rusthållaren, en kontorsfastighet som kommer att omfatta cirka 8 000 kvm uthyrbar yta.

PREFABRICERADE BETONGSTOMMAR FÖR BYGGNATION I HELA LANDET

K-Fastigheters affärsområde Prefab bygger och utvecklar flerfamiljshus, garage, kontor, samhällsbyggnader samt industri- och lantbruksbyggnader med olika stomkoncept anpassade till respektive kunds specifika krav. Bland prefabverksamhetens kunder finns såväl koncernens egen projektutveckling och dess intressebolag samt flera av de stora svenska byggbolagen. Affärsområdet har under 2025 haft god efterfrågan på flerfamiljshus, samhällsbyggnader, inklusive skolor och säkerhetsklassade byggnader.

Affärsområdets kompetens omfattar projektledning, från idé till färdig stomme. Vi finns med i alla led och utför både projektering, konstruktion, produktion, leverans och montering. Allt för att kundens/beställarens projekt ska ske så säkert, enkelt och kostnadseffektivt som möjligt med rätt kvalitet. Med ett brett produktutbud av väggelement, grunder, bjälklag, balkonger och trappor erbjuder affärsområdet innovativa helhetslösningar utifrån respektive projekts behov, krav och önskemål.

Hållbarhet och klimat är strategiska prioriteringar för prefabverksamheten. Vi arbetar ständigt med optimeringar av våra stomsystem för att minska stommens miljöpåverkan och klimatavtryck för att valet av våra stomsystem ska bli än mer långsiktigt. Affärsområdet redovisar sitt klimatarbete genom kontinuerligt uppdaterade miljövarudeklarationer och vårt stomsystem ligger i framkant vad gäller klimatförbättrad betong.

Läs mer om bolagets hållbara och prefabricerade stomsystem i betong på www.kprefab.se.

Utbildningshall för luftvärnssystem 103 Patriot på Luftvärnsregementet (Lv 6) i Halmstad

Byggnaden beräknas vara klar första kvartalet 2026 och uppdraget utförs av NCC. Investeringen som godkändes av regeringen i maj 2022 är på 1,3 miljarder kronor.

K-Prefab har levererat och monterat betong- och stålstommen samt matrisgjutna fasader med infärgad betong och med inslag av terrazzoslipade ytor till två byggnader, varav den största omfattar 24 000 kvm.



Fortifikationsverkets förvaltare Jan-Erik Bergendahl och Jan Ohlson, tf chef på Lv 6 visar hur en av byggnadens entréer kommer att se ut. Foto: Alexander Gustavsson/Försvarsmakten

Nytt bostadskvarter i centrala Lund

MTA bygger den första nyproduktionen av ett nytt bostadskvarter på Västerbro i Lund åt beställaren Huseriet/Rikshem. I den första etappen av totalt 323 lägenheter byggs hyresrätter med hög standard interiört. Det satsas även på det exteriöra uttrycket.

Inflyttning planeras påbörjas under 2026.

K-Prefab har fått förtroendet att även vara en del i den andra etappen av projekt Virket 3.



MTA bygger den första nyproduktionen av bostads-kvarteret på Västerbro i Lund. Uppdraget tilldelades av Huseriet och Västerbro är ett av Lunds äldsta industriområden.

Hyresrätter i Årstaberg, Stockholm

I Årstaberg bygger Wallenstam cirka 400 hyresrättslägenheter. Området erbjuder en perfekt balans mellan stadsliv och natur-upplevelser. Härifrån är det en kort promenad till Södermalms puls, Årstavikens vatten eller Årstaskogens och Årsta holmars naturreservat. Första inflyttning sker Q2–Q3 2026.

K-Prefab har levererat en komplett stom-entreprenad.



K-Prefab har levererat en komplett stomentreprenad för nyproduktion av bostäder, lokaler och parkeringsgarage i Årstaberg i Stockholms kommun till kunden Noccon. Tidig visionsskiss över planerad nybyggnation. Arkitekt FOJAB.

K-FASTIGHETERS KONCEPTHUS

K-Fastigheter arbetar med tre olika egenutvecklade koncepthus för hyreslägenheter samt ett för kommersiella lokaler, främst kontor. De tre modellerna för bostäder är Låghus, Lamellhus och Punkthus. Genom att kontinuerligt samla in och analysera de erfarenheter som organisationen löpande tillgodogör sig optimerar vi arbetet med samt kvalitet i respektive koncepthus.

Koncernens fokus på att bygga egenutvecklade koncepthus ger goda förutsättningar att skapa värden genom kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt, byggmaterial och byggmetod till förvaltning under fastighetens livstid.

Genom våra byggnationer av lägenheter med hög kvalitet är vi med och möter samhällets behov av nya bostäder och hyresgästernas och fastighetsägares önskemål om attraktiva, trivsamma och trygga hem. K-Fastigheter uppför dessa koncepthus både för egen förvaltning och till externa kunder. Genom att kombinera två eller tre husmodeller kan varierad bebyggelse uppnås på samma eller närliggande fastigheter och på så sätt nyttja byggrätter på ett optimalt sätt.

Modellen med Punkthus har vidareutvecklats och finns även i ett utförande kallat Punkthus Plus. Koncepthuset K-Kommersiellt är utvecklat tillsammans med dotterbolaget K-Prefab och den första byggnationen sker i Hässleholm och kommer bland annat innehålla huvudkontor för koncernen.

Genom att arbeta med standardiserade byggmetoder med hög grad av prefabricering uppnås en effektiv process samtidigt som samtliga modeller kan anpassas och kombineras efter de förutsättningar som råder på den aktuella platsen. Det standardiserade tänkandet ger också utmärkta möjligheter att arbeta med ständiga förbättringar och att vidareutveckla byggmetoderna.

Läs mer om bolagets koncepthus och lediga bostäder i såväl nyproduktion som befintligt bestånd på www.k-fastigheter.se och www.brinova.se

LÅGHUS



LAMELLHUS



PUNKTHUS



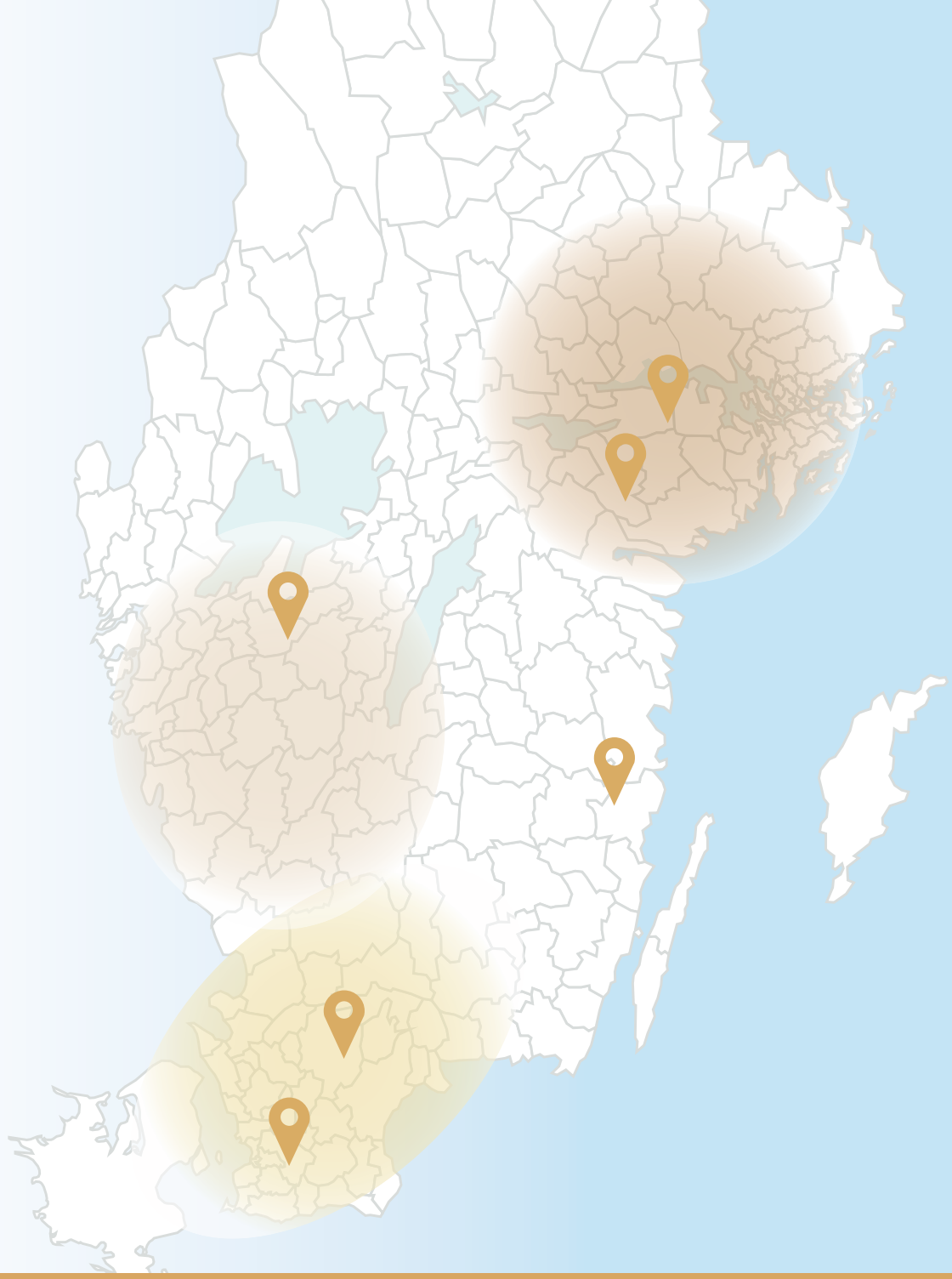
K-KOMMERSIELLT



VERKSAMHETEN JUST NU

Projekt, per årsredovisningens datum		Uthyrbar yta, kvm	Partner/ Köpare
Ale – Utby 3:113		4 990	Viga Real Estate
Borås – Getängen 22		15 040	
Eskilstuna – Ekeby 3:206 m fl		3 928	
Eskilstuna – Förvaltare 2		4 894	
Eskilstuna – Notarien 21		6 919	
Helsingborg – Husensjö 8:11		4 314	
Helsingborg – Långeberga 4:6		14 121	
Helsingborg – Viktoria 22		3 128	Brinova
Gävle – Sätra 108:20, etapp 1		8 812	K-Fast Kilen
Gävle – Sätra 108:20, etapp 2		11 302	K-Fast Kilen
Gävle – Sätra 108:20, etapp 3		16 702	K-Fast Kilen
Göteborg – Björlanda, etapp 1		10 888	Alhem Fastigheter
Göteborg – Björlanda, etapp 2		5 497	Alhem Fastigheter
Göteborg – Gårdsten 7:5		7 254	Viga Real Estate
Göteborg – Sävenäs 131:14		9 957	Viga Real Estate
Järfälla – Veddesta, etapp 1 & 2		20 828	
Lund – Sandryggen 4		4 155	
Malmö – Kvarnhög 19		1 654	
Malmö – Skjutskontoret 3		9 133	Brinova
Malmö – Hyllie		9 133	ByggVesta
Stockholm		11 188	ByggVesta
Strängnäs – Myrspoven 1		6 553	K-Fast Kilen
Strängnäs – Rödspoven 1		6 621	K-Fast Kilen
Värmdö – Hemmesta C		9 141	
Västerås – Sågklingan 14		7 413	
Västerås – Vapenrocken 3		8 027	
Örebro – Mjärden 1 & 2		10 310	K-Fast Kilen
Örebro – Mjärden 3 & 4		9 876	K-Fast Kilen

Pågående byggprojekt: 1 681 lägenheter, total uthyrbar yta: 104 133 kvadratmeter
Projektutveckling: Cirka 2 280 lägenheter, total uppskattad yta: 137 000 kvadratmeter



K-Fast Prefab *produktionsanläggningar*
Östra Sverige: *ByggVesta, K-Fast Kilen*
Västra Sverige: *Alhem Fastigheter, Mjöbäcks Entreprenad, Vigam*
Södra Sverige: *Brinova Fastigheter, ByggVesta, Novum Samhällsfastigheter*

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Inom verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltas de fastigheter som koncernen uppfört eller förvärvat antingen genom hel- eller delägda dotterbolag. Vår fastighetsportfölj kommer att variera i omfattning över tid då vi kan komma att addera såväl som avyttra fastigheter.

Per 31 december 2025 utgjorde Brinova Fastigheter AB och K-Fast Kilen AB de två större delägda dotterbolagen. Brinova Fastigheter AB drivs som ett självständigt bolag.

Verksamhetsområdet hade vid årets slut 105 medansvariga, varav 91 i Brinova Fastigheter AB.

Koncernens direkt och indirekt ägda förvaltningsbestånd bestod vid årets utgång av totalt cirka 464 864 kvm bostäder fördelat på 7 520 lägenheter, 116 900 kvm samhällsfastigheter och 126 247 kvm kommersiell yta.

Den 1 januari 2026 minskade K-Fastigheters ägarandel i K-Fast Kilen AB till 50 procent och bolaget redovisas som intressebolag efter samma datum. K-Fastigheters ägande i K-Fast Kilen är fortsatt långsiktigt.

Brinova Fastigheter AB

K-Fastigheters ägande per årsredovisningens datum: 57,6 procent av röster och kapital.

Brinova är en ledande aktör inom bostadssegmentet i södra Sverige. Brinova drivs som ett självständigt bolag med huvudkontor i Helsingborg och är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter med fokus på södra Sverige och Öresundsregionen, med stark närvaro i bland annat Helsingborg, Landskrona, Malmö och Kristianstad. Bolagets förvaltningsmodell bygger på egen personal, närhet till fastigheter och hyresgäster, lokal marknadskännedom och ett starkt lokalt engagemang.

Genom ett geografiskt fokuserat bestånd och ökad volym förväntas Brinova framöver skapa operationell hävstång och synergier inom förvaltning samt förbättrade finansieringsvillkor. Brinovas reviderade affärsplan från augusti 2025 innehåller bland annat mål om att förvaltningsresultat per aktie ska öka med minst 10 procent per år och att överskottsgraden ska överstiga 70 procent. Bolagets vision är att vara den lönsammaste fastighetsaktören inom bostäder och samhällsfastigheter. Vidare ska Brinova kännetecknas av hållbara och trygga boenden och lokaler där kunden står i centrum.

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december 2025 cirka 645 000 kvadratmeter bostäder, samhällsfastigheter och lokaler med ett totalt marknadsvärde om 19 133,5 mkr. För mer information se www.brinova.se.

K-Fast Kilen AB

K-Fastigheters ägande per årsredovisningens datum: 50,0 procent av röster och kapital.

K-Fast Kilen AB är ett samarbete mellan K-Fastigheter och Kilenkrysset med fokus på utveckling, byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Mälardalsregionen. Fram till den 31 december 2025 ägde K-Fastigheter 51,2 procent av aktierna i bolaget. Från och med den 1 januari 2026 ägs K-Fast Kilen till hälften av K-Fastigheter respektive Kilenkrysset.

K-Fastigheter ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning av beståndet. Innehavet i K-Fast Kilen AB är att ses som ett långsiktigt viktigt strategiskt innehav och där avyttringar inte är att vänta. Bolaget har en tydlig tillväxtambition med målet att 50 procent av förvaltningsresultatet ska delas ut till aktieägarna och 50 procent ska återinvesteras.

Viga Real Estate

K-Fastigheter och Viga Real Estate har ett samägt bolag, Vigam, vari K-Fastigheters ägarandel per årsredovisningens datum uppgick till 40,0 procent av röster och kapital.

K-Fastigheter är delägare i Viga Real Estates satsning på att etablera sin fondverksamhet i Sverige under namnet Vigam. Den första fonden under det nya bolagets förvaltning har fått namnet Vigs och har köpt sin första portfölj av K-Fastigheter, bestående av fastigheter med totalt 681 lägenheter. Överlåtelsen av första etappen, med 264 lägenheter under förvaltning och byggnation i Ale, Göteborg och Vänersborg, slutfördes under 2025. Andra etappen består av fastigheter under byggnation med totalt 417 lägenheter.

Som utvecklare av primärt hyresfastigheter som ska avyttras är det av stor vikt att med detta samarbete förbättra möjligheterna till att i tidigt skede finna en köpare till de projekt Vigam förvaltar och bygger.

Novum Samhällsfastigheter

K-Fastigheters ägande per årsredovisningens datum: 40,0 procent av röster och kapital.

Genom Novum Samhällsfastigheter har K-Fastigheter under åren utvecklat flertalet samhällsfastigheter, varav några har avyttrats. Under inledningen av 2026 bygger bolaget två äldreboenden i Skåne, sålda på forward funding respektive forward sale med frånträde hösten 2026 respektive våren 2027.

Alhem Fastigheter

K-Fastigheter och Alhem har ett samägt bolag vari K-Fastigheters ägarandel per årsredovisningens datum uppgick till 50,0 procent av röster och kapital.

Alhem Fastigheter AB är en väletablerad aktör i Göteborgsområdet och genom ett med K-Fastigheter samägt bolag kommer parterna att bygga cirka 256 hyreslägenheter och två lokaler i Björlanda Ängar på Hisingen. Tillträde kommer ske etappvis, med byggstart för de bygglovsgivna fastigheterna under första kvartalet 2026. Inflyttning i de första 169 lägenheterna beräknas kunna ske till sommaren 2027.

ByggVesta

K-Fastigheter och ByggVesta har ett samägt bolag, vari K-Fastigheters ägarandel per årsredovisningens datum uppgick till 50,0 procent av röster och kapital.

K-Fastigheter och ByggVesta AB, med bas i Stockholm, bildade i januari 2026 ett samägt bolag för utveckling och byggnation av bostäder. Samarbetet inleds med två större projekt, med totalt omkring 500 lägenheter i Stockholm respektive Malmö. Byggstart är planerad till första kvartalet 2027. Parterna avser att utveckla samarbetet för att skapa bra bostäder i områden med stark efterfrågan genom att kombinera sina respektive kompetenser och mark för framtida utveckling.

FASTIGHETSBESTÅND

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2025 av 246 färdigställda förvaltningsfastigheter fördelade på totalt 464 864 kvadratmeter bostäder, 116 900 kvadratmeter samhällsfastigheter och 126 247 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 14 koncerninterna pågående byggnationer, fördelade på 103 196 kvadratmeter bostäder och 937 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade koncernen ett antal fastigheter i olika stadier av projektutveckling.

Av fastighetsbeståndet är 45 procent uppfört efter 2020 och totalt 70 procent efter 2010. Hyresvärdet uppgick per 31 december 2025 till 1 309,4 mkr och den kontrakterade hyran uppgick till 1 229,5 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 838,8 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om cirka 68 procent. 67 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 7 520 lägenheter under förvaltning vid årets utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på cirka 540 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör cirka två procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör cirka 12 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

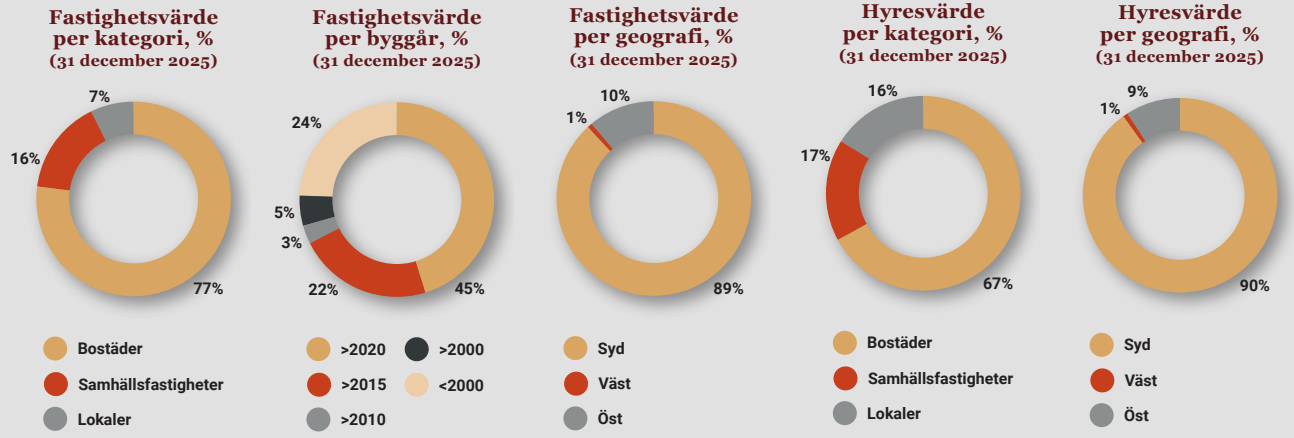
Det delägda beståndet bestod per 31 december 2025 primärt av K-Fastigheters delägande i Brinova Fastigheter AB och samarbete med Kilenkrysset AB genom K-Fast Kilen AB.

Vid årets utgång uppgick det bokförda värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter till totalt 21 004,5 mkr med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,78 procent. Det bokförda värdet på pågående nybyggnation uppgick till 2 629,5 mkr och obebyggd mark och byggrätter till 758,2 mkr. Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 5 041,2 mkr och drygt 5 560 mkr för fastigheter under pågående projektutveckling. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för pågående nybyggnation uppgick vid årets slut till 4,44 procent.

K-Fastigheters förvaltningsverksamhet indelas i tre regioner: Syd, Väst och Öst. 89 procent av fastighetsvärdet återfinns i region Syd, vilket omfattar Skåne, Danmark och södra Småland. Region Väst omfattar Halland och Västra Götaland. Region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Per 31 december 2025 hade koncernen en färdigställd fastighet utanför Sverige.

[1] *Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.*





Bokfört fastighetsvärde per 31 december 2025 uppgick till 21 004,5 mkr.
Totalt hyresvärde per 31 december 2025 uppgick till 1 309,4 mkr.

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2025

Färdigställda förvaltningsfastigheter

				Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Driftskostnader[1]		Driftsöverskott	
	Lägenheter	Bostäder	Samhällsfastigheter	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
K-Fast Holding AB	203	13 474	0	10 247	23 721	684,5	28 854	40,2	1 693	87,9%	35,3	10,5	443	24,8	1 045
K-Fast Kilen AB	615	39 790	0	0	39 790	1 711,5	43 013	90,0	2 261	96,5%	86,8	17,7	446	69,1	1 736
Brinova Fastigheter AB	6 702	411 600	116 900	116 000	644 500	18 608,5	28 873	1 179,3	1 830	93,9%	1 107,4	362,4	562	745,0	1 156
Totalt	**7 520**	**464 864**	**116 900**	**126 247**	**708 011**	**21 004,5**	**29 667**	**1 309,4**	**1 849**	**93,9%**	**1 229,5**	**390,6**	**552**	**838,8**	**1 185**

Pågående byggnation

				Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr[2]		
	Lägenheter	Bostäder	Samhällsfastigheter	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
K-Fast Holding AB	807	48 410	0	305	48 715	2 407,2	49 415	129,0	2 647	2 003,1	1 258,0	1 507,8
K-Fast Kilen AB	679	43 164	0	0	43 164	1 944,0	45 038	104,5	2 422	1 568,9	676,9	859,0
Brinova Fastigheter AB	195	11 623	0	632	12 255	690,0	56 304	34,9	2 848	684,0	489,8	489,8
Totalt	**1 681**	**103 196**	**0**	**937**	**104 133**	**5 041,2**	**48 411**	**268,4**	**2 577**	**4 256,0**	**2 424,7**	**2 856,6**
Extern byggnation	74											

Sammanställning

				Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde
	Lägenheter	Bostäder	Samhällsfastigheter	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr
Färdigställda förvaltningsfastigheter	7 520	464 864	116 900	126 247	708 011	21 004,5	29 667	1 309,4	1 849	21 004,5
Pågående nybyggnation	1 681	103 196	0	937	104 133	5 041,2	48 411	268,4	2 577	2 856,6
Pågående projektutveckling	1 788	115 974	0	1 224	117 198	5 559,8	47 439	313,3	2 674	423,1
Övrigt										146,8
TOTALT	**10 989**	**684 034**	**116 900**	**128 408**	**929 342**	**31 605,5**	**34 008**	**1 891,2**	**2 035**	**24 431,1**

[1] *Driftskostnader inklusive kostnader fastighetsadministration 100 kr/kvm.*

[2] *Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 569,1 mkr.*

Viktig information

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och aktuell intjäningsförmåga på denna sida inkluderar bedömningar och antaganden och ska läsas tillsammans med information på sida 16.

Aktuell intjäningsförmåga

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och aktuell intjäningsförmåga inkluderar bedömningar och antaganden från 2026. Kontrakterad hyra avser kontraktsvärdet per balansdagen uppräknat till årstakt och hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. Kostnader avser budgeterade fastighetskostnader och kostnader för fastighetsadministration och central administration på årsbasis baserade på historiska utfall. Informationen omfattar inte bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och aktuella räntor (inklusive effekt av derivatinstrument) vid årets utgång. Information om pågående byggnationer och projektutveckling är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde.

Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering i bygginvesteringar av projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

Information avseende aktuell intjäningsförmåga och framtida utveckling i hyresvärde och antal färdigställda lägenheter avser färdigställda förvaltningsfastigheter vid utgången av året med tillägg för de förvaltningsfastigheter som är under pågående nybyggnation vid utgången av året, vilka förväntas färdigställas under perioden 2026 till 2028. Projekt som inte byggstartats ingår ej.

Aktuell intjäningsförmåga uppdateras löpande i bolagets kvartalsrapporter.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr

mkr	Färdigställda förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa	varav Brinova
Hyresvärde	1 309,4	268,4	1 577,8	1 214,2
Vakans	-80,0	-5,4	-85,3	-72,6
Hyresintäkter	**1 229,5**	**263,0**	**1 492,5**	**1 141,6**
Driftskostnader*	-390,6	-46,4	-437,1	-366,4
Driftsöverskott	838,8	216,6	1 055,4	775,2
Central administration	-48,8	0,0	-48,8	-44,4
Räntenetto**	-420,1	-104,0	-524,1	-383,9
Förvaltningsresultat	**369,9**	**112,7**	**482,6**	**346,9**
Minoritetens andel av förvaltningsresultatet	*154,9*	*28,0*	*183,0*	*147,1*
Förvaltningsresultat per aktie	*0,87*	*0,34*	*1,22*	*0,81*
Yta, tkvm	708 011	104 133	812 144	656 755
Fastighetsvärde	21 004,5	5 041,2	26 045,7	19 298,5
Räntebärande skulder	12 625,5	3 123,8	15 749,3	11 535,4

** Driftskostnader inklusive kostnader fastighetsadministration 100 kr/kvm.*
*** Snittränta 3,33% (inkl. ränteswappar).*



FINANSIERING OCH VÄRDERING

Finansiering

K-Fastigheters tillgångar utgörs primärt av bostäder belägna på ett flertal större orter i Öresunds-, Västra Götalands-, Köpenhamns- och Mälardalsregionerna. Verksamheten kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden då risken är spridd på ett stort antal kunder och relativt diversifierad geografi. Vidare är en hög andel av K-Fastigheters bostäder nyproducerade under de senaste tio åren. Sammantaget gör detta att K-Fastigheters tillgångar kan belånas högre än kommersiella fastigheter, fastigheter i mindre orter och/eller fastigheter i sämre skick.

Finanspolicy

K-Fastigheters finanspolicy stipulerar hur den finansiella verksamheten ska bedrivas och hur verksamheten regleras och följs upp utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende på valutarisk, ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk (se not 22 Finansiella risker och Finanspolicyer i Förvaltningsberättelsen).

Finanspolicyn syftar till att fastlägga enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna inom koncernen i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Riktlinjerna ska ligga till grund för en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker, samtidigt som en långsiktigt god utveckling av finansnettot och en positiv effekt på koncernens resultat uppnås.

Finansiella mål

Övergripande begränsas koncernens finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tiden tryggar koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning. För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde har styrelsen fastställt följande finansiella mål:

- Soliditet på koncernnivå ska vara minst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,75 ggr.
- Skuldsättningsgrad får uppgå till maximalt 65 procent relativt koncernens samtliga tillgångar och skulder.

Dessa finansiella måltal motsvarar generellt även de så kallade finansiella kovenanter som koncernen är ålagd att följa och redovisa i enlighet med befintliga låneavtal.

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierade vid årets utgång sina tillgångar primärt med bilaterala lån och krediter med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 15 682,4 mkr, varav 2 251,0 mkr klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter om 12 728,0 mkr, byggkrediter om 1 449,7 mkr samt rörelse- och förvärvskrediter om 920,9 mkr. Utöver bilaterala lån och krediter finansieras verksamheten genom leasingskulder och obligationer, vilka vid årets utgång uppgick till 83,8 mkr respektive 500 mkr.

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,5 procent, belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,1 procent och soliditeten till 30,4 procent. Räntetäckningsgraden uppgick för året till 1,6 gånger.

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 16 022,6 mkr, varav 12 728,0 mkr avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 1 778,8 mkr förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 250,8 mkr och rörelse- och förvärvskrediter om 1 043,8 mkr. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid årets utgång utnyttjade till 1 449,7 mkr respektive 920,9 mkr.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2025 till 2,0 år.

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swapportföljen nominellt till 7 557,3 mkr vid årets utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid årets utgång till 19,7 mkr. Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 2,1 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,48 procent inklusive effekter av räntederivat. Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 3,89 procent. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 44 procent.



Grönt ramverk

Den 23 juni 2025 etablerade K-Fastigheter ett grönt ramverk med syftet att främja finansieringen av K-Fastigheters satsning på hållbar byggnation. Ramverket är upprättat i enlighet med ICMA Green Bond Principles från 2021 och LMA/LSTA/APLMA Green Loan Principles från 2025. Ramverket definierar tre kategorier för grön finansiering: Gröna byggnader, Energieffektiva byggnader och Förnyelsebar energi. Gröna byggnader motsvarar den dominerade kategorin i K-Fastigheters verksamhet och omfattar bland annat nybyggnation av fastigheter med minimum energiklass B, vilket samtliga K-Fastigheters koncepthus projekteras för idag. S&P Global Ratings har i samband med etablerande av ramverket lämnat en oberoende utlåtande, vilket klassificerar ramverket som ljusgrönt.

Obligationsfinansiering

Den 26 juni 2025 emitterade K-Fastigheter sina första seniora icke-säkerställda gröna obligationer. Totalt belopp uppgick till 500 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. Obligationerna, vilka är emitterade under ovan nämnda gröna ramverk, har en löptid om tre år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter. Huvudsakliga placerare i emissionen var nordiska institutionella investerare. Nettolikviden har primärt använts till att refinansiera befintlig räntebärande skuld för att stärka koncernens finansiella position.

Sedan 28 oktober 2025 handlas obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer. För mer information se www.k-fastigheter.se.

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 december 2025 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

	Ränteförfall		Kreditförfall	Swapförfall	
Löptid	**Belopp, mkr**	**Snittränta, %**	**Belopp, mkr**	**Belopp, mkr**	**Snittränta, %**
0–1 år	7 272,8	4,02%	1 871,8	1 350,0	1,14%
1–2 år	1 100,0	3,51%	3 734,3	1 100,0	1,50%
2–3 år	1 092,0	2,59%	6 430,6	1 100,0	2,09%
3–4 år	300,0	1,70%	1 152,0	300,0	1,68%
4–5 år	800,0	2,99%	283,0	800,0	2,28%
> 5 år	2 907,0	2,65%	0,0	2 907,3	2,16%
Totalt	**13 471,8**	**3,48%**	**13 471,8**	**7 557,3**	**1,87%**

Räntebärande skulder (mkr)	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	12 728,0	*7 492,0*
varav förfaller inom 12 månader	1 778,8	*4 596,7*
Obligation	500,0	0,0
Byggkrediter	1 449,7	1 427,3
Rörelse- och förvärvskrediter	920,9	1 333,2
Leasingskulder	83,8	64,5
Totalt	**15 682,4**	**10 317,0**
varav kortfristiga	2 251,0	*5 460,0*

Kontrakterade limiter	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**
Byggkrediter	2 250,8	2 714,4
utnyttjade	*1 449,7*	*1 427,3*
Rörelse- och förvärvskrediter	1 043,8	1 491,3
utnyttjade	*920,9*	*1 333,2*

Kreditnyckeltal (exkl. bygg- och rörelsekrediter)	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	1,8
Andel rörlig ränta, %	44%	46%
Total snittränta inkl. derivat, %	3,48%	3,72%
Total snittränta exkl. derivat, %	3,55%	4,26%
Total snittränta byggkrediter, %	3,89%	4,92%
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,0	1,1

			Utfall	
Finansiella begränsningsmål	**Finansiella mål**	**Finansiell kovenant**	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,6 ggr	1,6 ggr
Soliditet, %	min. 30%	min. 25%	30,4%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%		58,5%	59,1%

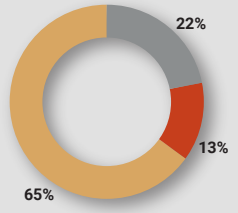
Värdering

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning.

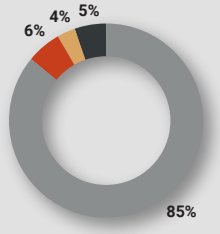
Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderings-hierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baserades under 2024 uteslutande på externa värderingar genom en kombination av avkastnings- och ortsprismetoden.

Allokeringsrapport

Total finansiering*



Totala tillgångar**



** Banklån och byggnadskrediter färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående byggnation. Exkl. Brinova Fastigheter AB.*

*** Fastighetsvärde färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående byggnation. Exkl. Brinova Fastigheter AB.*

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader, där 20 procent av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförts efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per 31 december 2025 har samtliga koncernens färdigställda fastigheter och fastigheter under byggnation värderats av extern oberoende värderare, NewSec Advisory AB, i enlighet med RICS och IVSC:s rekommendationer i syfte att resultera i marknadsvärdet enligt den internationellt vedertagna definitionen framtagen av dessa organisationer.

Underlaget för värderingen utgörs i samtliga fall av information om fastighetens skick, hyreskontrakt, löpande driftskostnader, vakanser och planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster. En bedömning sker av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader och med hänsyn tagen till en normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter inhämtas från offentliga källor om fastigheternas markareal och detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.

Värdet på fastighetsbeståndet uppdateras kvartalsvis genom att befintliga värderingar uppdateras med aktuella hyror, vakanser samt marknadsdata från extern oberoende värderare, NewSec Advisory AB, i form av nivåer på direktavkastning och drift- och underhållskostnader.

Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Avkastningsmetoden

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida förväntade kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden är normalt 10 till 15 år för bostäder beroende på nybyggnadsår och upp till 25 år för samhällsfastigheter beroende på underliggande hyresavtal. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från faktiska intäkter och kostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer, drifts- och underhållsutbetalningar såväl som marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en långsiktig inflation om 2,0 procent (Riksbankens inflationsmål). Den kortsiktiga kostnadsinflationen har under 2025 justerats upp från 1,0 procent till 1,5 procent för 2026. Motsvarande hyresinflation är justerad till 2,5 procent inför 2027 och därefter 2,0 procent per år.

Hyresinbetalningar

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. För 2026 uppgår hyresökning generellt till mellan 3,0 och 4,0 procent för bostäder med ett genomsnitt i Brinova Fastigheters bestånd om 3,25 procent och i K-Fastigheters övriga bestånd om 3,86 procent. Samtliga förändrade hyror för 2026 aviseras under första kvartalet. Hyresnivåer för kommersiella kontrakt uppskattas utifrån aktuell hyresnivå inklusive indexreglering, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som inflationsförväntningarna. KPI oktober 2025 uppgick till 0,92 procent, vilket påverkar hyresutvecklingen för 2026. Vid förhandsvärdering av pågående nybyggnation justeras hyresnivån vid färdigställande med framtida förväntad hyresinflation. Vakanser bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till en marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållskostnader

Bedömningen av utbetalningar för normal drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration, har gjorts med utgångspunkt i faktiskt utfall för aktuell fastighet alternativt fastighet med liknande konstruktion, samt Newsecs statistik och erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån eventuell underhållsplan, fastighetens skick samt pågående och planerade projekt.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, standard på bostäder/lokaler, kvaliteten på installationerna, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren har på det i fastigheten bundna kapitalet. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter, vilket i praktiken härleds genom att inflationsanpassa det bedömda direktavkastningskravet.

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdigställda förvaltningsfastigheterna från 3,11 procent till 8,50 procent med ett totalt vägt snitt på 4,71 procent och för förhandsvärderade



fastigheter under byggnation från 4,27 procent till 4,84 procent med ett vägt snitt på 4,44 procent. Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler), hyresnivå samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Förändringen jämfört 2024 beror primärt på konsolideringen av Brinova Fastigheter. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var för färdigställda förvaltningsfastigheter 6,65 procent och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation 6,53 procent.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftsöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftsöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden baseras på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som kan anses utgöra jämförbara fastigheter. Metoden innebär att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad. Vid jämförelsen ska hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan fastighetsöverlåtelsen och tidpunkten för värderingen. Ortsprismetoden används primärt som stöd till avkastningsmetoden.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt

	2025	2024
Kalkylperiod, antal år	10–15	10–15
Årlig långsiktig inflation, %	2,00%	2,00%
Kostnadsinflation närmaste året, %	1,50%	1,00%
Långsiktig hyresutveckling bostäder, % per år	2,00%	2,00%
Hyresinflation närmaste året, %	*2,50%*	*3,00%*
Hyresvärde, kr/kvm	1 944	2 066
Driftskostnad, kr/kvm	331	296
Underhållskostnad, kr/kvm	66	53
Långsiktig vakansgrad, %	2,13%	0,62%
Direktavkastningskrav restvärde, %	4,71%	4,41%
Kalkylränta, %	6,65%	6,45%

Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Kommersiellt		Totalt	
	Intervall	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**
Hyresvärde, kr/kvm	1 098–3 178	2 056	772–3 350	1 758	599–3 939	1 442	599–3 939	1 944
Driftskostnad, kr/kvm	200–605	355	73–434	279	75–393	237	73–605	331
Underhållskostnad, kr/kvm	26–114	61	33–177	81	5–105	78	5–177	66
Långsiktig vakansgrad, %	0,00–1,00%	0,32%	0,00–13,08%	5,85%	3,02–16,00%	6,81%	0,0–16,00%	2,13%
Direktavkastningskrav restvärde, %	3,11–5,40%	4,47%	4,62–7,82%	5,72%	4,78–8,50%	6,17%	3,11–8,50%	4,71%
Kalkylränta, %	5,12–7,45%	6,52%	5,20–9,92%	6,83%	6,00–10,62%	8,20%	5,12–10,62%	6,65%

	Bostäder färdigställt		Bostäder nybyggnation	
	Intervall	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**
Hyresvärde, kr/kvm	1 098–2 884	1 953	2 278–3 178	2 516
Driftskostnad, kr/kvm	200–605	364	293–345	315
Underhållskostnad, kr/kvm	26–114	64	44–48	46
Långsiktig vakansgrad, %	0,00–1,00%	0,33%	0,00–0,50%	0,27%
Direktavkastningskrav restvärde, %	3,11–5,40%	4,49%	4,27–4,84%	4,44%
Kalkylränta, %	5,12–7,45%	6,52%	6,34–6,93%	6,53%

	Öst		Väst		Syd			
					Syd väst		Syd öst	
	Intervall	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**
Hyresvärde, kr/kvm	1 858–2 841	2 339	599–3 178	2 257	751–3 350	1 932	701–3 939	1 748
Driftskostnad, kr/kvm	215–329	310	200–350	299	73–605	356	75–555	314
Underhållskostnad, kr/kvm	44–48	46	46–91	51	26–177	74	5–108	67
Långsiktig vakansgrad, %	0,24–0,94%	0,46%	0,28–9,20%	1,82%	0,0–10,39%	2,11%	0,25–16,0%	2,88%
Direktavkastningskrav restvärde, %	4,27–4,73%	4,42%	4,28–6,49%	4,57%	3,87–7,66%	4,71%	3,11–8,50%	4,96%
Kalkylränta, %	6,35–6,82%	6,49%	6,33–8,57%	6,64%	5,25–9,76%	6,61%	5,12–10,62%	6,82%

VÅR STRATEGI

Lönsam tillväxt och strategiska partnerskap som skapar värden

Med affärsplanen för perioden 2024–2028 lade K-Fastigheter en tydlig strategi om att skapa värden för flera av bolagets intressenter. Från att tidigare enbart ha byggt för egen förvaltning och långsiktigt ägande, förutom det som prefabverksamheten levererat till externa kunder, ska nu även delar av det som byggs säljas till externa kunder. Detta för att understödja vår expansion och självfinansiering.

Under 2025 har K-Fastigheter genomfört flera transaktioner i linje med affärsplanen, varav avyttringen av vårt bestånd av förvaltningsfastigheter i region Syd till Brinova var det största. Till detta kommer avyttringen av den första etappen av en fastighetsportfölj i Göteborgsområdet där Viga Cap är köpare. I början av 2026 minskade K-Fastigheter sin ägarandel i K-Fast Kilen AB till 50 procent. K-Fast Kilen AB redovisas därmed som intressebolag från och med den 1 januari 2026. Förberedelser pågår för utdelning av koncernens aktier motsvarande 57,6 procent i Brinova Fastigheter AB genom sakutdelning till aktieägare i K-Fast Holding AB.

Avyttringar kan ske av enskilda fastigheter eller portföljer som nyproduceras eller från befintligt bestånd, som forward funding eller som bostadsrätt. Samtliga projektstarter kommer liksom tidigare att utgå från en hyresrättskalkyl. För att tydliggöra att K-Fastigheter är så mycket mer än ett fastighetsbolag, bland annat genom vår växande entreprenadverksamhet med god orderingång och de strategiska innehav vi har i fastighetsförvaltande bolag, redovisar K-Fastigheter sin verksamhet i två verksamhetsområden: Entreprenad och Fastighetsförvaltning.

Uppdelningen i två verksamhetsområden synliggör även de värden som skapas utanför Fastighetsförvaltningen. Verksamhetsområde Entreprenad har svarat för över 80 procent av koncernens resultat (exklusive orealiserade värdeförändringar av färdigställda förvaltningsfastigheter och derivat) sedan verksamhetsåret 2021 då prefabverksamheten blev en del av K-Fastigheter.

I verksamhetsområde Entreprenad har affärsområdena Projektutveckling, Bygg och Prefab samlats. Målsättningen är att till såväl interna som externa kunder leverera färdigställda bostäder med bas i koncernens egenutvecklade koncepthus och uppförda med högkvalitativa stomlösningar.

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning ska ha en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad i koncernens fastighetsbestånd med fokus på bostäder och därigenom bidra med kassaflöden.

Uppdatering av affärsplanen

Under 2026 arbetar vi med att uppdatera vår affärsplan för att möta de nya förutsättningar som skapas genom planerad utdelning av K-Fastigheters aktier i Brinova. Vi ska utveckla vår entreprenadverksamhet med målet att stärka vår position på den svenska marknaden, dels genom egna projekt, dels genom strategiska samarbeten med partners som Kilenkrysset, Novum, Vigam, ByggVesta och Alhem, vilket ger oss tillgång till en bred och djup kompetens så att vi är mer flexibla och snabbrörliga i en marknad som förändras.

Vår marknad består av utveckling och byggnation av främst bostadshus. Boverkets senaste prognos avseende befolkningstillväxt guidar om en befolkningsökning om 200 000 personer fram till och med 2034. Demografin ändras genom att vi blir allt äldre och gruppen +65 år kommer att fortsatt växa. Därtill minskar befolkningen i två av tre kommuner och den urbaniseringstrend man kunnat se under flera decennier ser ut att förstärkas och fortsätta.

För att möta efterfrågan på moderna och hållbara fastigheter och en delvis ändrad efterfrågan på boendestorlek och kvalitet i på för oss nya platser kan vi komma att avyttra tillgångar för att finansiera nya projekt. Sådana avyttringar sker när vi finner att det är rätt prisnivå och bedömer att den frigjorda likviditeten kan investeras i nya projekt till hög avkastning.

Stärkt lönsamhet och kassaflöde

Färdigställda projekt kan säljas för att skapa kapitalflöde som kan återinvesteras eller distribueras till aktieägarna. Detta innebär att vi kommer ha ett betydligt tydligare fokus på projekt i och omkring de största städerna och universitetsorterna. När vi förtydligar geografin och tar oss an de projekt som vi bedömer har optimala förutsättningar, vilket inkluderar stark efterfrågan på hyres- och bostadsrätter och att projekt kan genomföras med hög kvalitet på kort byggtid, kommer volym inte att vara det primära målet utan snarare lönsamhet och riskminimering.

Stärka vår position inom byggnation

K-Fastigheter har sedan förvärvet av K-Prefab 2021 utvecklat effektiva och hållbara stomlösningar för byggande av våra egenutvecklade koncepthus och för övriga projekt som efterfrågar kombinationen innovativa, kostnadseffektiva och klimatdeklarerade betongstommar.

Vi kommer att fortsätta integrera och effektivisera inom entreprenadverksamheten. Fokus är att förbättra upphandlingsrutiner, optimera resursanvändning med fokus på hållbarhet och att säkerställa leverans av högkvalitativa projekt i tid och kostnadskontroll i alla delar av ett projekt.

Initiativet Bygg i Tid:

K-Fastigheter, tillsammans med Besqab, JM, Riksbyggen och Skanska vill att de senaste årens stadiga utveckling mot längre ledtider i handläggningen av nya bostadsutvecklingsprojekt vänds. Vi tycker gemensamt att den växande trögheten är något som måste åtgärdas. För långa ledtider i kommunernas detalj- och planprocesser leder till högre kostnader för att bygga, och i förlängningen färre byggda bostäder. Det skapar för höga trösklar kring bostadsmarknaden.

Initiativet Bygg i Tid är en av parterna som tagit fram Nationellt Ledtidsindex som bland annat syftar till att ge jämförbart dataunderlag för systematiskt förbättringsarbete på lokal nivå. Senaste tillgängliga mätningen är från 2025 och visade – trots färre antal ärenden hos kommunerna jämfört med den senaste mätningen – en fortsatt ökning av den genomsnittliga ledtiden till 4,8 år, där målet borde vara att ledtiderna inte ska behöva överstiga 2,5 år. De totala ledtiderna för detaljplan och bygglov i det undersökta kommunurvalet varierar mellan 3,2 och 6,8 år, med ett viktat genomsnitt på 4,8 år. Detta är en ökning från 4,7 år i 2024 års mätning och 4,5 år i 2023 års mätning.



HÅLLBART MILJÖTÄNK ÖVER EN LIVSCYKEL

Byggnadens livscykel

K-Fastigheter strävar efter att bygga med hållbara material och med fokus på kostnadseffektivitet. Ett hållbart hus innebär betydligt mycket mer än energieffektivitet. Huset ska produceras på ett ekonomiskt och miljömässigt försvarbart sätt samt fungera socialt, nu och i framtiden. Våra koncepthus ska kunna användas och vara funktionella för många generationer. Beräknad livslängd är omkring 100 år, vilket betyder att den arkitektur, de material och byggmetoder vi använder i dag blir uppskattade och håller under mycket lång tid. Därtill tänker vi redan i planeringsstadiet på hur renoveringar ska kunna genomföras enkelt och att byggnaderna kan anpassas för framtidens ändrade behov.

Exempelvis har vårt koncepthus Punkthus utformats med en väggkonstruktion som gör det möjligt att nå alla avloppsstammar från trappuppgången, i syfte att i framtiden kunna genomföra stambyten utan att hyresgäster behöver evakueras. Valet av koncepthus är grunden för en långsiktigt hållbar ekonomi. Även om varje plats är unik kan vi återanvända erfarenheter och lösningar från tidigare projekt. Vidare kan avfallsmängder minimeras och förvaltning av färdiga hus optimeras genom kännedom om byggnadernas infrastruktur. K-Fastigheter arbetar för att realisera lösningar som bidrar till minskat beroende av fossilbränsle i de fastigheter som uppförs och andra faktorer med negativ klimatpåverkan parallellt med målen att förbättra kvalitet och kostnadseffektivitet över tid.

K-Fastigheter gör bedömningen att koncernen kommer påverkas på flera sätt framöver, inklusive ökade krav på hållbara investeringar för att minska den negativa påverkan på vår miljö. Genom en alltmer hållbar produktion av betongstommar och ett systematiskt hållbarhetsarbete med ständiga förbättringar har K-Fastigheter ett bra utgångsläge i strävan att minska den negativa påverkan på vår miljö och möta de krav och regleringar som införts och förväntas införas framöver på klimat- och miljöområdet. Under året fortsatte arbetet med målet att till år 2035 ha halverat våra utsläpp av växthusgaser.

Miljöcertifiering

K-Fastigheters prefabverksamhet är certifierad enligt ISO 14001 och K-Prefab arbetar kontinuerligt med att minimera negativa miljöeffekter, vilket bland annat inkluderar att undvika material och metoder som kan utgöra en miljörisk när bättre alternativ finns samt att minska/effektivisera transporter. Våra sex produktionsanläggningar är idag helt fria från fossila



bränslen för uppvärmning. Fem av dessa produktionsanläggningar använder biodiesel för att driva truckar och fordon.

K-Fastigheter bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Däremot föreligger anmälningsplikt för köldmedier. Koncernens hyresgäster kan dock bedriva tillstånds- eller anmälningspliktiga verksamheter. K-Fastigheter har under 2025 inte registrerat någon överträdelse mot miljölagstiftning eller relaterade regler.

Byggnation och byggmaterial

Att K-Fastigheter bygger koncepthus med hög prefabriceringsgrad ger förutsättningar för optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som god arbetsmiljö. Genom att använda en standardiserad process i egna produktionsanläggningar kan materialförbrukning, logistik och andra resurser planeras i detalj, vilket minskar spill, utsläpp och lagerhållning, effektiviserar flöden och sänker kostnaderna i icke värdeskapande delar. K-Fastigheter bygger med långsiktigt hållbara och kvalitativa material.

Koncernens koncepthus byggs till största delen i betong, ett material som är beprövat, tåligt och säkert med goda klimategenskaper, men där cement som har en betydande miljöpåverkan ingår. Arbete pågår ständigt för att minska mängden cement i de element som tillverkas där så är möjligt. Bland annat genom optimering av recept och genom att ersätta cement med andra bindemedel såsom slagg och flygaska. Genom att bygga prefabricerade byggelement i betong och trä i egna produktionsanläggningar kan K-Fastigheter kontrollera processen. Att tillverka inomhus i kontrollerad miljö gör arbetet oberoende av nederbörd och temperatur jämfört med platsgjutning av stommar.

Ytterligare fördelar med prefabricerade tillverkningsmetoder är mer optimerade produkter som kräver mindre mängd material och även bidrar till färre transporter av byggmaterial, samtidigt som det är enklare

att ta hand om det spill som alltid uppstår vid tillverkning. Vidare kan produktionstiden kortas jämfört med platsgjutna stommar.

Vi strävar efter att successivt använda enbart krossballast i betongen. Detta innebär att naturgruset endast används då krossballasten inte kan användas. Totalt utgörs omkring 90 procent av nuvarande ballast vid koncernens anläggningar av bergkross och andelen kan komma att öka under kommande år. Sedan 2020 uppfyller K-Fastigheter kraven på att sortera ut vissa avfallsslag och förvara dem avskilda från varandra och från annat avfall. Syftet med utsorteringskraven är att komma högre upp i avfallshierarkin så att både förberedelse för återanvändning och materialåtervinning kan öka.

K-Fastigheters klimatpåverkan består främst i materialproduktion och energi som används i byggtransporter och -processen. För att minska vår klimatpåverkan fokuserar vi på material såsom betong och armeringsjärn samt på transporter och maskiner. Vår prefabverksamhet har sedan flera år arbetat med sänka sina utsläpp och användning av råmaterial, åtgärder som är viktiga för att nå målen i branschens Färdplan 2045.

Arbetet fokuserar på att minimera mängden cement i betong, använda tillsatser med lägre klimatpåverkan samt minimera volymen betong. Under året har prefabverksamheten fortsatt utveckla och implementera lösningar för betongoptimering i sina produkter samt skapa nya verktyg och förbättra interna processer.

I arbetet med att minska klimatpåverkan från stål som främst används i armeringsjärn köper K-Fastigheter endast från producenter som tillhandahåller certifierade produkter med låga klimatutsläpp.

K-Fastigheters gröna obligationslån

Sedan juni 2025 har K-Fastigheter ett grönt finansiellt ramverk som ger möjlighet att emittera så kallade gröna obligationer upp till ett värde om 1 000 miljoner kronor. Ramverket är upprättat i enlighet med ICMA Green Bond Principles från 2021 och LMA/LSTA/APLMA Green Loan Principles från 2025.

Ramverket definierar tre kategorier för grön finansiering: Gröna byggnader, Energieffektiva byggnader och Förnyelsebar energi. Gröna byggnader motsvarar den dominerade kategorin i K-Fastigheters verksamhet och omfattar bland annat nybyggnation av fastigheter med minimum energiklass B, vilket samtliga K-Fastigheters koncepthus projekteras för idag. S&P Global Ratings har i samband med etablerande av ramverket lämnat en oberoende utlåtande, vilket klassificerar ramverket som ljusgrönt. K-Fastigheters obligationer handlas på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer sedan 28 oktober 2025.

Värdekedjan

Koncernens kompetens att hantera alla led i värdekedjan, från fastighetsförvärv, projektutveckling, produktion och byggnation till inflyttning och eventuell avyttring av fastigheten är en viktig konkurrensfördel och skapar värden för alla intressenter.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete under 2025 i hållbarhetsrapporten på sidorna 39–71.

K-Fastigheter har cirka 2 200 leverantörer och är beroende av stabila leverantörskedjor som omfattar råmaterial, komponenter samt kompetenta entreprenörer. De viktigaste insatsresurserna: energi- och naturresurser och arbetsinsatser köps in efter granskning och säkras genom formella avtal och följs löpande upp på olika sätt, inklusive arbetsplatsbesök.

Bland våra intressenter nedströms i värdekedjan återfinns de kommuner och platser där vi eller våra kunder bygger och där de färdiga bostäderna och/eller kommersiella lokalerna blir en väsentlig del av lokalsamhället. Vår förståelse för hur kunder, hyresgäster, grannar och andra konsumenter använder och upplever våra färdiga byggnader ligger till grund för vårt kontinuerliga förbättringsarbete för att minska klimatpåverkan och byggkvalitet som möter kunders och hyresgästers efterfrågan.



ORGANISATION OCH MEDANSVARIGA

K-Fastigheters organisation kännetecknas av tillväxt, involvering och ansvarstagande samt stöd till koncernens strategier och mål. Verksamheten är organiserad i två verksamhetsområden: Entreprenad och Förvaltning.

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid årets utgång av 219 hel- och delägda dotterbolag samt 12 intressebolagskoncerner.

Det största dotterbolaget är Brinova Fastigheter AB, ett självständigt bolag med fristående styrelse och ledningsgrupp. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Verksamhetsområde Entreprenad består av affärsområdena Projektutveckling, Prefab och Bygg.

Affärsområde Projektutveckling ansvarar för hela flödet från byggrättsförvärv, agerar byggherre i pågående projekt, hanterar uthyrning och förvaltning av färdigställda projekt samt ansvarar för försäljning av projekt i olika form, vilka omfattar bostadsrätter, forward sale, forward funding, försäljning färdigställda projekt samt försäljning totalentreprenad koncepthus.

Affärsområde Prefab är organiserat som ett dotterbolag (K-Prefab AB) med egen VD och ledning. Affärsområdet levererar till såväl interna som externa kunder. Till den senare kategorin hör Sveriges större bygg- och bostadsbolag och flera kunder inom försvars- och säkerhetssektorn. Verksamheten tillverkar och monterar stommar till koncernens koncepthus samt levererar kompletta stomentreprenader enligt externa kunders specifikationer.

Affärsområde Bygg leder och genomför projekt från totalentreprenadkontrakt till överlämnande av färdigt projekt till byggherre/kund i enlighet med kalkyl. Organisationen består av tre geografiska regioner under ledning av en arbetschef i varje region som har projektledare, entreprenadingenjör och arbetsledare till hjälp. Övergripande leds affärsområdet av en chef med ett fåtal stabsfunktioner till hjälp i samarbete med koncernens stab. Fokus ligger på att hålla genomförandetider och kostnader genom ett gott samarbete mellan alla involverade parter.

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning ansvarar för Koncernens dotterbolag samt för delägda strategiska partnerskap inom fastighetsutveckling och -förvaltning.

Därutöver finns gemensamma funktioner som affärsutveckling, ekonomi och finans, inköp, IT, juridik, HR, Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö (KMA) samt investerarrelationer (IR) & kommunikation.

En viktig faktor för fortsatt framgång för K-Fastigheter är att koncernen som arbetsgivare arbetar med att skapa delaktighet för samtliga medansvariga. Hög grad av involvering och öppen kommunikation skapar förtroende, engagemang och tydlighet. Engagerade, motiverade och kompetenta medansvariga inger förtroende vilket ökar andelen nöjda kunder och hyresgäster.

Långsiktig, Nytänkande och Omtänksam är de ledord ska styra alla koncernens medansvariga i det dagliga arbetet, hur de ser på sig själva i sin roll, hur de vill agera och upplevas av andra. Koncernen använder ett digitalt verktyg för regelbundna medarbetarundersökningar, så att vi tillsammans kan utvärdera och arbeta för att bli lite bättre varje dag. Som ett led i att vara en attraktiv arbetsgivare arbetar K-Fastigheter med utvecklingsplaner för att uppmuntra kompetensutveckling hos de medansvariga. För att K-Fastigheter ska vara det självklara valet för kunder, hyresgäster, medansvariga och andra intressenter, utvärderas varje process, oavsett om den är i ett byggprojekt, i en fabrik eller en administrativ uppgift, för att nästa gång kunna göra den lite bättre.

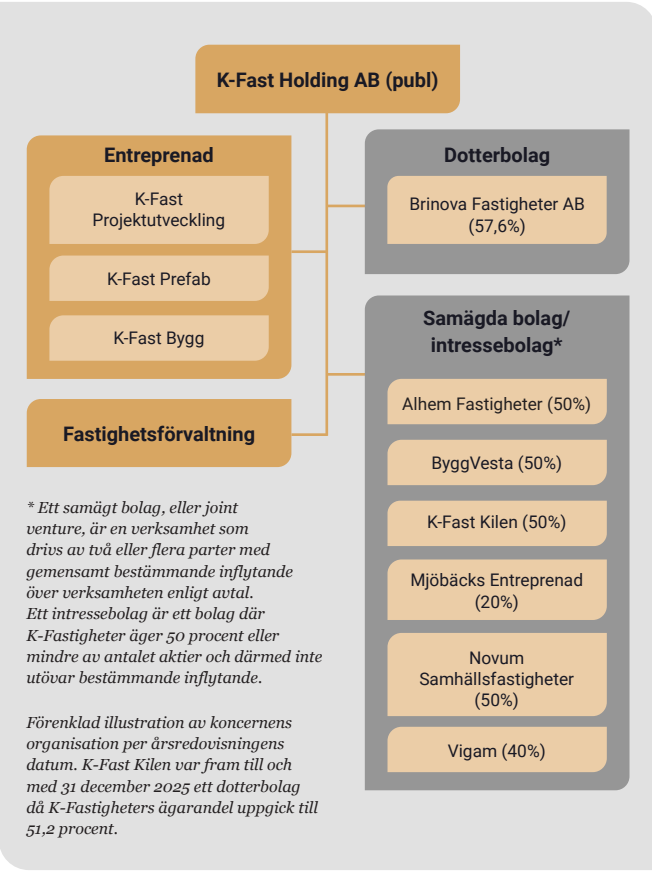
En bra introduktion av nyanställda skapar grunden för en god arbetsmiljö, trivsel samt snabbare och säkrare resultat. Bland annat genomförs koncerngemensamma introduktionsdagar för nyanställda tjänstemän. Under 2025 genomfördes två sådana introduktioner.

Arbetsmiljö

Vid utgången av 2025 uppgick antalet medansvariga till 640 (542), varav 100 kvinnor (66) respektive 540 män (476), varav totalt 91 medarbetare i Brinova Fastigheter AB. Majoriteten av dessa arbetar inom tillverkning, montage och förvaltning. För att möta tillväxt och variationer i beläggning arbetar K-Fastigheter med viss andel inhyrd personal i främst våra produktionsanläggningar.

K-Fastigheter strävar alltid efter att ha en säker arbetsmiljö, ur såväl fysiskt som socialt och psykiskt perspektiv, med ledorden ”Vi är varandras arbetsmiljö.”

K-Fastigheter arbetar för att skapa en arbetsmiljö där alla medansvariga kan känna sig trygga och må bra. Medansvariga som mår bra gör ett bra arbete och tar hand om koncernens kunder på ett bättre sätt.



** Ett samägt bolag, eller joint venture, är en verksamhet som drivs av två eller flera parter med gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten enligt avtal. Ett intressebolag är ett bolag där K-Fastigheter äger 50 procent eller mindre av antalet aktier och därmed inte utövar bestämmande inflytande.*

Förenklad illustration av koncernens organisation per årsredovisningens datum. K-Fast Kilen var fram till och med 31 december 2025 ett dotterbolag då K-Fastigheters ägarandel uppgick till 51,2 procent.

Engagemang, trygghet och kompetens inom sitt ansvarsområde skapar förutsättningar för att medansvariga ska kunna känna sig ansvariga för såväl sin egen som sin affärsenhets utveckling.

Inom koncernen finns ett flertal specialister inom arbetsmiljö som medverkar i och stödjer interna revisioner samt utbildningar med mera på byggarbetsplatser, produktionsanläggningar och kontor. Inom entreprenadverksamheten genomförs varje år en säkerhetsvecka med olika temautbildningar för samtliga medarbetare i syfte att öka den praktiska kompetensen inom säkerhet och stärka säkerhetskulturen.

För K-Fastigheter är de medansvarigas hälsa prioriterad. Alla medansvariga omfattas av ett årligt friskvårdsbidrag samt gemensamma kampanjer eller aktiviteter utöver olika personalaktiviteter på både koncern- och affärsområdesnivå. För medarbetarsamtal finns ett systematiserat arbete. Som koncern har K-Fastigheter över tid ett kontinuerligt behov av nya medansvariga samtidigt som en stark företagskultur bibehålls. Koncernen har väl implementerade rekryteringssystem med en kandidatdatabas bestående av ett stort antal intresserade kandidater.

Internrekrytering uppmuntras som ett led i att utveckla såväl koncernen som individen och vi har många goda exempel på personal som gjort interna karriärer både i chefs- och specialistroller inom samtliga affärsområden. K-Fastigheter utsågs för första gången av en extern part till Karriärföretag för åren 2023 och 2024 och utsågs även till detta år 2025. K-Fastigheter var nominerad i två kategorier efter att en expertpanel gjort en bedömning av koncernen som arbetsgivare. I oktober 2025 utsåg Karriärföretagens jury K-Fastigheter till årets förebild inom Employer Branding.



K-Fastigheter finns i flera sociala medier.

K-Fastigheter finns i flera sociala medier. Följ oss för att lära känna oss och vår verksamhet. Sök efter "K-Fastigheter" och "K-Prefab". Besök även karriärsidorna för att se vilka roller för nya medarbetare vi söker.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



Koncernens finansiella rapporter
sidor 85–88



Moderbolagets finansiella rapporter
sidor 89–92



Koncernens noter
sidor 93–128



Revisionsberättelse
sidor 130–134

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	**26–135**
Förvaltningsberättelse	26
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut	33
Risker och riskhantering	35
Känslighetsanalys	38
HÅLLBARHETSRAPPORT	**39–71**
Taxonomiförordningen	62
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	**72–82**
ERSÄTTNINGSRAPPORT	**83–84**
FINANSIELLA RAPPORTER	**85–128**
Koncernens räkenskaper	85
Moderbolagets räkenskaper	89
Not 1: Redovisningsprinciper	93
Not 2: Segmentrapportering	95
Not 3: Intäkter	97
Not4: Leasingavtal	98
Not 5: Anställda och personalkostnader	99
Not 6: Rörelsens kostnader	100
Not 7: Av- och nedskrivningar	101
Not 8: Ersättning till revisorerna	101
Not 9: Resultat från andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag	101
Not 10: Finansiella intäkter och kostnader	102
Not 11: Värdeförändring förvaltningsfastigheter	102
Not 12: Inkomstskatt	103
Not 13: Övrigt totalresultat	103
Not 14: Resultat per aktie	103
Not 15: Immateriella tillgångar	104
Not 16: Förvaltningsfastigheter	105
Not 17: Rörelsefastigheter	108
Not 18: Maskiner och inventarier	109
Not 19: Andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag	110
Not 20: Andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav	111
Not 21: Uppskjuten skatt	111
Not 22: Finansiella risker och finanspolicyer	112
Not 23: Varulager	118
Not 24: Kundfordringar	118
Not 25: Nedskrivning förväntade kreditförluster	118
Not 26: Övriga fordringar	119
Not 27: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119
Not 28: Likvida medel	119
Not 29: Eget kapital	120
Not 30: Innehav utan bestämmande inflytande	121
Not 31: Övriga avsättningar och lång- och kortfristiga skulder	122
Not 32: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122
Not 33: Bokslutsdispositioner	122
Not 34: Resultat från andelar i koncernbolag	122
Not 35: Andelar i koncernbolag	123
Not 36: Fordringar och skulder koncernbolag	124
Not 37: Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	124
Not 38: Kassaflödesanalys	125
Not 39: Transaktioner med närstående	125
Not 40 Rörelseförvärv	127
Not 41: Händelser efter räkenskapsårets utgång	127
Not 42: Förslag till vinstdisposition	128
Styrelsens och revisorns underskrifter	129
Revisionsberättelse	130
Revisors granskningsberättelse över K-Fast Holding AB (publ) hållbarhetsrapport	135

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för K-Fast Holding AB, 556827-0390, med säte i Hässleholms kommun, Sverige, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser motsvarande värde föregående räkenskapsår. Brinova Fastigheter AB konsolideras i verksamheten från 1 april 2025.

Verksamhet

K-Fastigheter är ett svenskt projektutvecklings-, bygg-, prefab- och fastighetsbolag grundat 2010. Affärsidén är att med engagemang i alla led skapa attraktiva hem med hög trivselfaktor. Koncernen har utvecklat egna bostadskoncept som möter hyresgästers och samhällsplanerares efterfrågan på boenden med hög kvalitet. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna arbetar koncernen med tre koncepthus som enbart uppförs för långsiktigt eget ägande och aktiv förvaltning: Låghus, Lamellhus och Punkthus, samt ett egenutvecklat koncepthus för kommersiella lokaler, K-Kommersiellt.

Koncernen har genom strategiska samarbeten en stark position i Öresundsregionen och i Västra Götalands-, Köpenhamns- och Mälardalsregionerna.

K-Fastigheters huvudsakliga fastighetssegment är bostäder, vilka vid utgången av 2025 utgjorde 66 procent av den förvaltade ytan och 67 procent av de kontrakterade hyrorna. Under verksamhetsåret har K-Fastigheter byggstartat 176 lägenheter (928) och färdigställt 473 lägenheter (425). Under året har koncernen avyttrat 558 lägenheter (313). Vid verksamhetsårets utgång förvaltade koncernen 7 520 lägenheter (4 985) där förändringen primärt beror på konsolideringen av Brinova Fastigheter AB från 1 april 2025. Vidare var koncernen verksam i 15 byggnationer (18) om totalt 1 752 lägenheter (2 052). Nuvarande bygg- och projektportfölj omfattar cirka 1 788 lägenheter (1 893).

Genom dotterbolaget K-Prefab, vars verksamhet består i konstruktion, produktion och montage av primärt prefabricerade betongstommar för bostadsbyggnation, är koncernen självförsörjande avseende den kostnadsmässigt tyngsta posten i byggnationen av egna bostäder, stommen. K-Prefab har även en betydande extern försäljning till den svenska byggindustrin. K-Prefab har med sina sex produktionsanläggningar från Östra Grevie i söder till Strängnäs i norr och lokala montage-team möjlighet att leverera till samtliga koncernens byggprojekt. Vidare har hållbarhet under en lång tid varit en strategisk prioritering.

Övergripande mål

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som resultat och långsiktigt substansvärdet per aktie.

Målet är att resultat- och substansvärde ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

- Soliditeten över tid inte ska understiga 30 procent.
- Räntetäckningsgraden över tid inte ska understiga 1,75 gånger.
- Skuldsättningsgraden över tid inte ska överstiga 65 procent.

Moderbolaget och organisation

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen består vid verksamhetsårets utgång av 219 hel- och delägda dotterbolag och 12 intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 640 (542), varav 100 kvinnor (66) respektive 540 män (476), varav totalt 91 medarbetare i Brinova Fastigheter AB. Brinova drivs som ett självständigt bolag, med fristående styrelse och ledningsgrupp och bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Koncernens verksamhet är organiserad i två verksamhetsområden, Entreprenad respektive Fastighetsförvaltning, vars respektive verksamhetsområdeschef rapporterar till VD och tillsammans med vVD/CFO och COO/HR-chef ingår i koncernens ledningsgrupp.

Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande affärsutveckling, ekonomi och finans, inköp, IT, IR/kommunikation, marknad, juridik och HR. Koncernens chefsjurist, affärsutvecklings-, ekonomi-, inköps-, IT-, IR/kommunikation och marknads- och HR-chefer ingår i koncernens utökade ledningsgrupp. Brinova har motsvarande eller liknande funktioner i sin ledningsgrupp fristående från K-Fastigheter.

K-Fast Holding AB:s huvudkontor ligger i Hässleholm. Därutöver finns produktionsanläggningar i Hässleholm, Östra Grevie, Vara, Hultsfred, Strängnäs och Katrineholm och kontor i Malmö, Göteborg och Stockholm. Brinova har huvudkontor i Helsingborg och kontor på flera orter i Skåne, Blekinge och södra Småland.

Bolagets B-aktie är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på dess Mid Cap-lista.

Flerårsjämförelse

mkr	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Koncernen										
Totala intäkter	1 903,8	1 153,6	1 094,8	1 406,0	1 252,7	215,1	187,3	124,8	130,9	135,0
Årets resultat	-76,2	74,8	-398,1	907,4	1 044,4	474,5	365,3	244,8	372,6	175,6
Balansomslutning	26 805,4	17 465,9	16 807,2	15 272,0	11 482,7	7 659,6	5 373,7	3 347,1	2 213,6	1 383,9
Soliditet, %	30,4%	30,4%	30,3%	33,9%	36,9%	41,9%	41,7%	29,3%	34,4%	28,6%
Antal anställda	640	542	550	732	691	76	68	53	34	26
Moderbolaget										
Årets resultat	2 091,9	8,0	29,0	304,2	93,5	-9,0	107,6	10,2	38,1	2,5
Balansomslutning	6 303,5	4 647,6	3 932,4	3 426,9	3 429,7	3 025,0	2 490,7	992,8	301,3	177,7
Soliditet, %	71,6%	52,1%	58,2%	56,5%	47,6%	50,9%	42,2%	5,1%	16,0%	8,0%
Antal anställda	41	78	73	42	26	17	13	6	3	1

Koncernens totalresultat

Intäkter

Totala intäkter för helåret uppgick till 1 903,8 mkr (1 153,6). Intäkterna för förvaltningsverksamheten uppgick under året till 1 063,6 mkr (607,9), en ökning med 75 procent jämfört med föregående år. Ökningen berodde primärt på förvärvet och konsolideringen av Brinova. Hyresökningarna inför 2026 uppskattas i K-Fast-beståndet (inkl. K-Fast Kilen) uppgå till cirka 3,86 procent och i Brinova-beståndet till cirka 3,25 procent (samtliga förhandlingar är inte klara). Antal förvaltade lägenheter vid årets slut uppgick till 7 520 lägenheter (4 985). Uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 93,9 procent att jämföra med 96,4 procent vid årets ingång. Uthyrningsmarknaden var i inledningen av 2025 utmanande men genom bland annat omfattande åtgärder i Brinova, som förvaltar huvuddelen av koncernens förvaltningsfastigheter, har Brinovas uthyrningsgrad förbättrats mot årets slut med positiv nettoutveckling sedan augusti och utvecklingen framöver förväntas fortsatt vara positiv.

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick under året till 1 988,5 mkr (1 855,0), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 105,8 mkr (301,8), varav totalt 830,4 mkr (537,8) utgör extern försäljning. Intäkter för extern entreprenad, vår prefab-verksamhet, har under året påverkats av förbättrad byggkonjunktur där försäljningen uppgick till 680,1 mkr (493,8). Ett antal större ordrar har tagits under året och ordervärdet uppgick vid utgången av året till 1 254,2 mkr (1 056,0), varav 78 procent (61) avser externa kunder. Byggnationen av koncepthus har under året varit betydande och intäkterna uppgick till 1 308,4 (1 361,1), trots att successiv vinstavräkning, vilket inkluderas i intäkter för byggnation av koncepthus, påverkats negativt av färre byggstarter under året jämfört med föregående år. Av intäkter från byggnation av koncepthus utgör under året 150,3 mkr (44,0) extern försäljning. Antalet lägenheter under byggnation uppgick vid årets utgång till 1 755 (2 052). 176 lägenheter (928) har byggstartats under året.

Rörelsekostnader

Rörelsekostnaderna för förvaltningsverksamheten uppgick för året till 348,3 mkr (206,7) och har primärt påverkats av konsolideringen av Brinova. Driftskostnaderna för förvaltningsverksamheten varierar normalt med årstiderna där första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med övriga kvartal. Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projekt- och produktionsrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för Bygg- och Prefab-organisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation och produktion redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och nettoredovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Totalt uppgick projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader för helåret till 2 177,7 mkr (1 758,0), varav 1 390,6 mkr (1 308,9) aktiverats för egen räkning och 787,0 mkr (449,1) redovisats över resultaträkningen. Ökningen i aktiverade kostnader för egen räkning beror primärt på högre upparbetning i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning och ökningen i kostnader vilka redovisas över resultaträkningen beror primärt på högre extern försäljning i prefab-verksamheten.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick för helåret 2025 till 767,8 mkr (498,2) fördelat på bruttoresultat enligt segmentsredovisningen för fastighetsförvaltning om 715,3 mkr (401,2) respektive bruttoresultat för projekt- och entreprenadverksamhet om 162,4 mkr (398,3), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 105,8 mkr (301,8).

Bruttoresultat för fastighetsförvaltning påverkades positivt av ökade hyresintäkter bland annat som en följd av konsolideringen av Brinova Fastigheter och högre överskottsgrad. Överskottsgraden uppgick för året till 67,3 procent (66,5).

Bruttoresultatet för entreprenadverksamheten uppgick till 162,4 mkr (398,3) och påverkades positivt av högre intäkter i prefab-verksamheten och negativt av färre byggstarter, lägre successiv vinstavräkning samt negativ kostnadsutveckling i några enskilda projekt.

Central administration

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, juridik, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion i K-Fast Holding AB och Brinova Fastigheter AB, uppgick för året till 87,2 mkr (67,9), varav 34,8 mkr är hänförligt till Brinova. Ökningen beror primärt på konsolideringen av Brinova Fastigheter motverkat av pågående kostnadsbesparingsprogram.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick för året till 70,9 mkr (71,6), varav av- och nedskrivningar relaterade till prefab-verksamheten utgjorde 48,8 mkr (52,6), varav avskrivningar på immateriella tillgångar för året uppgick till 11,6 mkr (11,4). Totalt uppgick av- och nedskrivningar inom verksamhetsområde Entreprenad till 53,0 mkr (62,7) och inom verksamhetsområde Fastighetsförvaltning till 14,3 mkr (5,3). Totala avskrivningar på koncernnivå uppgick till 58,3 mkr (59,3). Nedskrivningar på koncernnivå uppgick till 12,6 mkr (12,4).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för året till 15,4 mkr (14,8). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i Mjöbäcks Entreprenad AB, Vallenfast Rickeby AB och Novum Samhällsfastigheter AB.

Räntenetto

Finansnettot uppgick för året till -450,7 mkr (-274,1), varav räntenettot uppgick till -445,0 mkr (-281,0). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån för förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter till 3,48 procent (3,72) inklusive effekter av räntederivat. Under året har räntekostnader på byggkreditiv aktiverats om 120,2 mkr (183,4). Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 3,89 procent (4,92). Räntekostnaderna har jämfört med föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till konsolideringen av Brinova Fastigheter och positivt av lägre basräntor där den genomsnittliga basräntan för huvudparten av koncernens finansiering, STIBOR 90 dagar, under året uppgått till i genomsnitt cirka 2,17 procent (3,45).

Räntetäckningsgraden för året uppgick till 1,6 ggr (1,6) påverkat av ett försämrat räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet. Med successivt förbättrat resultat i verksamhetsområde Entreprenad och Fastighetsförvaltning framöver förväntas räntetäckningsgraden öka.

Resultat före värdeförändringar och förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar uppgick för helåret 2025 till 174,3 mkr (99,3), vilket är en ökning med 75 procent jämfört 2024.

Förvaltningsresultatet för helåret uppgick till 264,9 mkr (135,1), en ökning med 96 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,70 kr per aktie (0,56), en ökning med 25 procent jämfört med 2024. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av konsolideringen av Brinova Fastigheter och förbättrad överskottsgrad.

Resultat Entreprenad för helåret uppgick till 55,1 mkr (284,6), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 105,8 mkr (301,8), en minskning med 81 procent jämfört med föregående år. Resultat per aktie uppgick till 0,22 kr per aktie (1,16), en minskning med 81 procent

jämfört med 2024. Resultat Entreprenad påverkades positiv av högre intäkter i prefab-verksamheten och negativt av färre byggstarter, lägre successiv vinstavräkning samt negativ kostnadsutveckling i några enskilda projekt.

Värdeförändringar

Värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för helåret till -89,2 mkr (143,1) fördelat på fastigheter under förvaltning med -194,9 mkr (-158,8) och pågående nybyggnation med 105,8 mkr (301,8). Totalt uppgick realiserad värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter inklusive valutaeffekter till -145,6 mkr (-220,2) och orealiserad värdeförändring till -49,3 mkr (61,5). Realiserade värdeförändringar påverkades primärt av nedskrivning av fastigheter i samband med genomförda försäljningar, där försäljning av två fastigheter i Göteborg under andra kvartalet påverkade med -61,8 mkr och försäljning till Viga Cap under fjärde kvartalet påverkade med -81,0 mkr. Orealiserade värdeförändring påverkades primärt av förändrade värderingsförutsättningar, bland annat högre taxebundna kostnader. Värdeförändringen i pågående byggnation, vilken i segmentsredovisningen redovisas i bruttoresultatet som successiv vinstavräkning, påverkades positivt av successivt färdigställande av förvaltningsfastigheter och negativt jämfört med föregående år av att färre byggnationer påbörjades under året samt negativ kostnads-utveckling i några enskilda projekt.

Direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation har under varit stabil. Direktavkastningskravet vid värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 4,78 procent (4,44) och för förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation uppgick vid årets utgång till 4,44 procent (4,34). Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid årets slut till 4,71 procent (4,41) där ökningen primärt beror på konsolideringen av Brinova Fastigheter, då Brinova äger en högre andel samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter, vilka normalt har ett högre direktavkastningskrav än bostadsfastigheter. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Värdeförändringar från derivat uppgick under året till -58,0 mkr (-60,8). Utvecklingen under året berodde primärt på lägre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat negativt. Koncernens derivat utgörs av räntederivat som syftar till att minska



koncernens ränte- och valutarisk. Verkligt värde på koncernens derivat uppgick till 19,7 mkr (39,6) vid årets utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Skatt

Årets aktuella skatt uppgick till -9,6 mkr (-2,5). Uppskjuten skatt uppgick till -93,8 mkr (-104,4), primärt påverkat av ej avdragsgilla räntor, realiserade värdeförändringar av avyttrade fastigheter och orealiserade värdeförändringar av fastigheter under nybyggnation och derivat motverkat av uppbokad uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag.

Per 31 december 2025 beräknades K-Fastigheters ansamlade skattemässiga underskottsavdrag till 275,7 mkr (72,0), vilka tillsammans med negativt värde av derivat om 119,7 mkr (149,9) och leasingskulder om 38,0 mkr (64,5) utgjorde det primära underlaget för koncernens uppskjutna skattefordran, vilken uppgick till 102,9 mkr (60,7). Uppskjuten skatteskuld avser primärt temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Per 31 december 2025 översteg fastigheternas verkliga värde dess skattemässiga värde med 9 536,9 mkr (5 136,5), vilket utgjorde det primära underlaget för den uppskjutna skatteskulden om 2 027,1 mkr (1 092,4) vid årets slut. Förändringen beror primärt på förvärvet av Brinova Fastigheter.

Årets resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för helåret uppgick till -76,2 mkr (74,8) motsvarande -0,56 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (0,20).

Helårets totalresultat uppgick till -79,6 mkr (76,5). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilka under året uppgick till -3,4 mkr (1,7). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.



Koncernens finansiella ställning

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka primärt uppstått i samband med förvärvet av K-Prefab och förvärvet av Brinova Fastigheter AB. Goodwill uppgick vid årets utgång till 600,0 mkr (443,6) och övriga immateriella tillgångar, vilka primärt består i värdet av K-Prefabs kundrelationer och aktiverade kostnader för systemutveckling, uppgick till 7,3 mkr (18,7). Ökningen i goodwill är en effekt av konsolideringen av Brinova. I samband med årsskiftet har nedskrivningsprövning av goodwill genomförts, vilken visat att inget behov av nedskrivning föreligger. För mer information avseende nedskrivningsprövningen se not 15. Övriga immateriella tillgångar skrivs av över fem år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter omfattar fastigheter där hyresgäster kan flytta in (färdigställda förvaltningsfastigheter), obebyggd mark och mark under exploatering, tomträtter (värderade till verkligt värde i enlighet med IFRS 16) och pågående nybyggnation.

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2025 av 246 färdigställda förvaltningsfastigheter fördelade på totalt 464 864 kvadratmeter bostäder, 116 900 kvadratmeter samhällsfastigheter och 126 247 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 14 koncerninterna pågående byggnationer, fördelade på 103 196 kvadratmeter bostäder och 937 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade koncernen ett antal fastigheter i olika stadier av projektutveckling.

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 24 431,1 mkr (15 616,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 21 004,5 mkr (12 636,8), obebyggd mark och byggrätter 758,2 mkr (648,9), tomträtter 38,7 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 629,5 mkr (2 312,7).

Under helåret har 1 646,9 mkr (1 523,4) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Totalt har tre projekt samt fyra etapper i byggnationen om totalt 473 lägenheter färdigställts och omklassificerats från pågående nybyggnation till färdigställda förvaltningsfastigheter motsvarande ett värde om 889,2 mkr (1 089,1). Ett byggprojekt om 176 lägenheter har byggstartats under året.

Förvärv har under helåret 2025 genomförts för 8 861,1 mkr (191,7), där förvärvet av Brinova Fastigheter är klart dominerande. Utöver Brinova Fastigheter utgörs förvärven uteslutande av förvärv av obebyggd mark och mark för exploatering. Försäljning av fastigheter har skett under året till ett totalt värde om 1 536,4 mkr (1 189,5) omfattande ett bestånd om fem fastigheter i Västra Götaland fördelat på 558 lägenheter. Vidare har ett bestånd i Gävle och Uppsala om totalt 288 lägenheter under förvaltning, 309 lägenheter under byggnation och 242 lägenheter i planeringsstadiet sålts inom koncernen till K-Fast Kilen AB.

Vidare har totalt värde av förvaltningsfastigheter påverkats negativt av värdeförändringar om totalt -89,2 mkr (220,2) fördelat på fastigheter under förvaltning med -195,0 mkr (-81,5) och pågående nybyggnation om 105,8 mkr (301,8).

Rörelsefastigheter

Värdet av rörelsefastigheter uppgick vid årets slut till 548,8 mkr (571,0). Rörelsefastigheterna utgörs primärt av K-Prefabs produktionslokaler. Under året har den rörelsefastighet som huserar koncernens huvudkontor sålts, då nytt huvudkontor är under byggnation. Under året har ytterligare cirka 16,6 mkr (28,9) investerats i K-Prefabs fastigheter för att uppgradera faciliteterna och öka produktionskapaciteten.

Inventarier

Inventarier, vilka per 31 december 2025 uppgick till 152,9 mkr (170,8), består primärt av maskiner och inventarier relaterade till koncernens bygg- och prefabverksamhet, byggnadsinventarier samt enligt IFRS 16 aktiverade nyttjanderättstillgångar. Total har koncernen nettoinvesterat 10,4 mkr (14,4) i inventarier under året.

Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar

Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag ökade under 2025, från 235,0 mkr till 294,1 mkr primärt som en följd av ett nystartat gemensamt styrt bolag, så kallat Joint Venture, med Alhem Fastigheter AB och positiv utveckling i Novum Samhällsfastigheter och Vallenfast Rickeby. Totalt gjordes nettoförvärv under året (inklusive upplösning av negativ goodwill) om 43,8 mkr (-40,6) och det sammanlagda resultatet från andel i intressebolagens resultat uppgick till 15,4 mkr (14,8 mkr).

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgick per 31 december 2025 till 102,9 mkr (60,7) och härrörde primärt från underskottsavdrag, vilka förväntas kunna nyttjas under kommande år, och positivt värde av räntederivat, samt leasingskulder.

Varulager

Varulager uppgick per 31 december 2025 till 23,9 mkr (29,5) och består primärt av K-Prefabs råvaru- och färdigvarulager.

Rörelsefordringar

Koncernens rörelsefordringar bestod primärt av övriga fordringar om 280,8 mkr (85,0), vilka ökat under året bland annat på grund av säljarrevers om 113 mkr relaterat till försäljningen till Vigs i november 2026, upparbetade men ej fakturerade intäkter, vilka uppgick till 34,0 mkr (28,1) samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 65,8 mkr (53,1).

Hyres- och kundfordringar uppgick vid årets slut till 74,3 mkr (70,9), varav hyresfordringar 5,5 mkr (4,1). Resterande andel utgörs av kundfordringar primärt relaterat till entreprenadverksamheten. Andelen hyres- och kundfordringar vilka varit förfallna mer än 90 dagar uppgår till 14,5 mkr (4,1). 2,1 mkr (4,1) har reserverats i enlighet med koncernens förlustandelsmodell baserad på historiska utfall och ledningens bedömning av framtida kreditförluster (stadie 2) och 14,3 mkr (6,6) har reserverats i enlighet med individuell bedömning (stadie 3). Totalt uppgick konstaterade kreditförluster till 9,0 mkr (5,5) under året.

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 143,1 mkr (9,5). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 122,9 mkr (158,1).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 8 151,9 mkr (5 304,6), varav 3 088,0 mkr (90,2) utgjordes av innehav utan bestämmande inflytande. Ökningen av det egna kapitalet och innehav utan bestämmande inflytande beror dels på konsolideringen av Brinova dels på att ägarna i K-Fast Kilen under året beslutat att omvandla koncerninterna lån till aktieägartillskott. Totalt uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets utgång till 5 063,9 mkr (5 214,4), vilket motsvarade 20,59 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (21,20) där minskningen primärt beror på årets negativa totalresultat.

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 6 016,5 mkr (6 206,5) motsvarande 24,46 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (25,23), vilket är en minskning med 3 procent sedan 31 december 2024. Substansvärdet har korrigerats för effekter av förvärvet av Brinova i form av ingående balanser för de poster som utgör underlag för beräkningen av substansvärde samt för goodwill och uppskjuten skatt som uppstår som en effekt av konsolideringen av förvärvet.

Per 31 december 2025 uppgick antalet utestående aktier till 245 993 168 (239 331 168) fördelat på 22 500 000 A-aktier (22 500 000) och 223 493 168 B-aktier (216 831 168). Genomsnittligt antal utestående aktier under 2025 uppgick till 245 993 168 aktier (244 604 594).

Uppskjuten skatteskuld

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick vid årets slut till 2 027,1 mkr (1 092,4). Uppskjuten skatteskuld härrör primärt från temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för färdigställda fastigheter och fastigheter under byggnation samt konsolideringen av Brinova Fastigheter.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 15 682,4 mkr (10 317,0), varav 2 251,0 mkr (5 460,0) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter om 12 728,0 mkr (7 492,0), obligation 500 mkr (0), byggkrediter om 1 449,7 mkr (1 427,3), leasingskulder om 83,8 mkr (64,5) samt rörelse- och förvärvskrediter om 920,9 mkr (1 333,2).

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,5 procent (59,1) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,1 procent (60,4). Förändringen i räntebärande skuld och belåningsgrad förklaras primärt av konsolideringen av Brinova, löpande och extra amorteringar och finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation.

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 16 022,6 mkr (11 697,7), varav 12 728,0 mkr (7 492,0) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 1 778,8 mkr (4 596,7) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 250,8 mkr (2 714,4) och rörelse- och förvärvskrediter om 1 043,8 mkr (1 491,3). Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid årets utgång utnyttjade till 1 449,7 mkr (1 427,3) respektive 920,9 mkr (1 333,2).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2025 till 2,0 år (1,1).



Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 2,1 år (1,8) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,48 procent (3,72) inklusive effekter av räntederivat och 3,55 procent (4,26) exklusive effekter av räntederivat. Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 3,89 procent (4,92). Genomsnittlig ränta har under året påverkats positivt av genomsnittligt lägre basränta. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 44 procent (46).

Derivatinstrument

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att hantera ränterisken och förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen primärt som en följd av förändrade marknadsräntor.

Totalt uppgick swap-portföljen nominellt till 7 557,3 mkr (4 621,3) vid årets utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid årets utgång till 19,7 mkr (39,6).

Rörelseskulder

Rörelseskulder består primärt av i rörelsen verksamhetsrelaterade leverantörsskulder om 240,0 mkr (154,7), övriga skulder om 43,1 mkr (20,6), fakturerade men ej upparbetade intäkter om 122,1 mkr (108,4) och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 342,2 mkr (201,8). Rörelseskulderna är primärt relaterade till den löpande bygg- och entreprenadverksamheten, förutbetalda hyresintäkter samt personalrelaterade skulder.

Koncernens kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för helåret 2025 till 369,0 mkr (30,7) och påverkades positivt av förbättrat bruttoresultat i förvaltningsverksamheten och positiv utveckling i rörelsekapitalet främst avseende leverantörsskulder, förutbetalda hyror och upplupna kostnader och interimsskulder.

Investeringsverksamheten har primärt påverkats av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning om totalt 1 960,4 mkr (1 810,4) och nettoförsäljningar av förvaltningsfastigheter om totalt 399,8 mkr (1 121,3). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamhet till -1 511,3 mkr (-653,0).

Koncernens finansieringsverksamhet har utöver kassaflödet från den löpande verksamheten under 2025 primärt finansierats av ökade räntebärande skulder om 1 276,1 mkr (501,1) inkluderat amorteringar och omläggning av lån om totalt 11 575,4 mkr (2 086,8). Totalt uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 1 276,1 mkr (625,9), vilket innebär att koncernens likvida medel för året ökade med 133,9 mkr (3,7) till 143,1 mkr (9,5), inkluderat valutarelaterad omräkningsdifferens, vid årets slut.

Investeringar

Utöver vad som redogjorts under koncernens kassaflöde har inga väsentliga investeringar i anläggningstillgångar gjorts under året. Utöver investeringar i anläggningstillgångar har koncernen under 2025 primärt investerat medel i utveckling av den egna organisationen i form av stärkt organisation, processer, system och funktioner inom affärsutveckling, förvaltning, ekonomi, HR, IT, inköp, marknad, juridik och projektutveckling, investeringar som främst märks genom de ökade kostnaderna för central administration under året.

Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter. Bolaget upprätthåller koncerngemensamma funktioner för affärs- och projektutveckling, ekonomi, finans, marknad, inköp, IR/kommunikation, IT, HR och juridik.

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag, vilken för året uppgick till 72,5 mkr (130,5). Moderbolagets bruttoresultat för helåret uppgick till -29,6 mkr (7,3). Det försämrade bruttoresultatet beror på minskad koncernintern fakturering motverkat av minskade kostnader för central organisation.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 2 057,9 mkr (-1,4) efter avlämnade nettokoncernbidrag om -180,2 mkr (-19,7). Resultatet påverkades positivt av transaktionen med Brinova Fastigheter.

Moderbolagets tillgångar och skulder bestod per 31 december 2025 primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag samt derivatinstrument. Fordringar på koncernbolag uppgick vid årets slut till 1 391,9 mkr (2 799,5) och skulder till koncernbolag till 354,9 mkr (286,4) där korta fordringar och skulder primärt utgör tillgodohavanden i koncernens koncernkonto. Förändringen mellan åren beror primärt på konsolideringen av Brinova Fastigheter.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2025 till 4 514,0 mkr (2 422,1), positivt påverkat av årets resultat och konsolideringen av Brinova Fastigheter. Moderbolagets likvida medel uppgick vid årets utgång till 28,9 mkr (3,2) och räntebärande skulder till 1 318,8 mkr (1 881,2), varav 18,8 mkr (1 245,9) klassificeras som kortfristig skuld.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. K-Fastigheter prioriterar tillväxt framför utdelning. Därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2025. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	kr
Överkursfond	1 812 481 910
Balanserat fritt eget kapital	544 144 322
Årets resultat	2 091 852 009
Summa	**4 448 478 240**
Disponeras så att i ny räkning överförs	4 448 478 240
Summa	**4 448 478 240**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER ÅRETS UTGÅNG

Väsentliga händelser under 2025

- I januari 2025 utnämndes K-Fastigheter av Karriärföretagen till Karriärföretag 2025, vilket är tredje året i rad.
- I februari 2025 publicerade K-Fastigheter kallelse till extra bolagsstämma den 6 mars 2025. Den extra bolagsstämmans syfte var att ta ställning till affären med Brinova Fastigheter AB. Vid stämman beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna affären.
- I februari 2025 publicerade Brinova Fastigheter AB ett informationsdokument till aktieägarna i K-Fast Holding AB med anledning av förvärvet av fastighetsbeståndet i region Syd från K-Fastigheter.
- Under mars 2025 offentliggjorde K-Fastigheter att vi per 1 april 2025 genomförde förändringar av koncernens ledningsgrupp och arbetssätt. Koncernens ledningsgrupp består efter förändringen av Jacob Karlsson (VD), Martin Larsson (vVD/CFO), Niclas Bagler (vVD och chef Entreprenad), Martin Johannesson (chef Fastighetsförvaltning) och Leif Astikainen (COO och HR-chef). Därutöver bildades en utökad ledningsgrupp som löpande kommer bistå ledningsgruppen. Den utökade ledningsgruppen består av Magnus Persson (affärsutvecklingschef), Åsa Fredin (chef Design och koncept), Stefan Paulsson (VD K-Prefab), Jimmy Fröberg (koncernekonomichef), Camilla Wiksten (chefsjurist), Mathias Holm (IT-chef), Henrik Gustafsson (inköpschef) och Johan Hammarqvist (IR- och kommunikationsansvarig, under året ersatt av Anders Antonsson).
- Den 1 april 2025 fullföljde K-Fastigheter avyttringen av fastighetsbeståndet i region Syd till Brinova Fastigheter AB. Som ersättning erhöll K-Fastigheter 132,5 miljoner aktier, motsvarande 57,6 procent av rösterna, i Brinova Fastigheter AB.
- Den 10 april 2025 publicerade K-Fastigheter årsredovisning för 2024 och den 21 april 2025 publicerades kallelse till årsstämma i K-Fast Holding AB. Årsstämman avhölls den 21 april 2025. Vid stämman omvaldes sittande styrelseledamöter liksom styrelsens ordförande Erik Selin. Vidare beslutades om att ingen utdelning skulle lämnas för bokslutsåret 2024. Styrelsen erhöll vidare bemyndigande att fram till nästkommande stämma vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om nyemission om maximalt 25 000 000 aktier med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Under andra kvartalet 2025 publicerade K-Prefab att avtal tecknats med MTA Bygg och Anläggning AB avseende komplett stomentreprenad för ännu en etapp i kvarteret Virket 3 i Lund. Totalt utgör samtliga etapper i kvarteret Virket 3 cirka 45 000 kvm hyreslägenheter, 1 100 kvm lokaler och underjordiskt garage och det samlade projektet är till dags dato K-Prefabs största enskilda projekt.
- Den 30 april 2025 avyttrade K-Fastigheter en fastighetsportfölj i Gävle och Uppsala till K-Fast Kilen AB. Portföljen omfattade 288 lägenheter i förvaltning, 309 lägenheter under byggnation samt 242 lägenheter i planeringsstadiet. Årligt hyresvärde för de 288 lägenheterna under förvaltning uppgick till 41 mkr. När samtliga fastigheter i portföljen är färdigställda förväntas marknadsvärdet för den samlade portföljen uppgå till cirka 2 265 mkr och omfatta 54 725 kvm bostäder fördelat på 839 lägenheter med ett årligt hyresvärde om 125 mkr. Transaktionen skedde till ett överenskommet fastighetsvärde om 700 mkr och gav K-Fastigheter ett likviditetstillskott om cirka 220 mkr vid tillträdet.
- Under andra kvartalet 2025 etablerade K-Fastigheter ett grönt ramverk med syftet att främja finansieringen av K-Fastigheters satsning på hållbar byggnation.
- Under andra kvartalet 2025 emitterade K-Fastigheter seniora icke-säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 500 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. De gröna obligationerna har en löptid om tre år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter. Nettolikviden, vilken erhölls 3 juli 2025, användes primärt till refinansiering av befintlig skuld i enlighet med ovan nämnda gröna ramverk.
- Den 30 juni avyttrade K-Fastigheter en fastighetsportfölj i Göteborg till Willhem AB. Portföljen omfattade 294 lägenheter med ett årligt hyresvärde om 46 mkr. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 875 mkr och gav K-Fastigheter ett likviditetstillskott om cirka 289 mkr vid tillträdet.
- Under tredje kvartalet 2025 offentliggjorde K-Fastigheter att Anders Antonsson tillträder som chef för IR- och kommunikation. Anders var IR-ansvarig för K-Fastigheter i samband med börsnoteringen av K-Fastigheter 2019 och har en gedigen erfarenhet från olika ledande roller inom såväl IR, kommunikation som förändringsledning och är väl förankrad i bolagets verksamhet och strategi.
- K-Fastigheter erhöll under fjärde kvartalet 2025 lagakraftvunnen detaljplan för byggnation av 194 hyreslägenheter på fastigheten Långeberga 4:6 i Östra Ramlösa, Helsingborg. Detaljplanen omfattar ett större område som framöver kommer omfatta en helt ny stadsdel och bland annat ett nytt regionsjukhus.
- K-Fastigheter offentliggjorde under fjärde kvartalet prospekt och ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer för de obligationer som emitterades 3 juli 2025. Första dag för handel var den 28 oktober 2025.
- K-Fastigheter slutförde 4 november 2025 försäljningen av en fastighetsportfölj bestående av sex fastigheter i Göteborg, Ale och Vänersborg. Köpare var ett bolag ägt av fastighetsinvesteraren Viga Cap. Sammanlagt omfattade portföljen 681 lägenheter fördelat på 264 färdigställda lägenheter med ett årligt hyresvärde om 38,3 mkr och 417 lägenheter under byggnation med ett årligt hyresvärde om 72 mkr. Lägenheterna under byggnation säljs genom så kallad forward sale (bland annat villkorat finansiering) där köparen tillträder aktierna i samband med färdigställande, vilket förväntas ske andra kvartalet 2026 och andra kvartalet 2027. Transaktionen görs till ett samlat portföljvärde om 1 888 mkr med 50 procent avdrag för latent skatt, motsvarande ett förväntat nettovärde om 1 839 mkr. Bokfört nettovärde förväntas uppgå till 1 790 mkr vid färdigställande. Transaktionerna beräknas ge K-Fastigheter ett likviditetstillskott om netto cirka 592 mkr fram till 2027, där 75 mkr erhölls under 2025.
- K-Fastigheter offentliggjorde under fjärde kvartalet att koncernen tillsammans med Alhem Fastigheter AB förvärvat byggrätter för byggnation av hyreslägenheter i Björlanda norr om Göteborg. Projektet omfattar totalt 15 823 kvm och utöver hyreslägenheter omfattar byggnationen även en livsmedelsbutik och parkeringsgarage. Inflyttning sker etappvis med första inflyttning sommaren 2027. Byggstart sker etappvis med byggstart första kvartalet 2026.
- Under fjärde kvartalet offentliggjorde Brinova att VD Per Johansson kommer gå i pension vid halvårsskiftet 2026 och att Peter Ullmark utsetts till ny VD med tillträde senast 16 juni 2026.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- K-Fastigheter offentliggjorde i januari 2026 att vi avyttrat motsvarande 1,2 procent i dotterbolaget K-Fast Kilen AB till ett bolag inom Kilenkrysset Förvaltning AB. K-Fastigheters ägarandel sjunker därmed till 50 procent och K-Fast Kilen AB redovisas från och med 1 januari 2026 som ett intressebolag.
- K-Fastigheter offentliggjorde under januari 2026 att ett strategiskt samarbete ingåtts med ByggVesta AB. Samarbetet, vilket kommer ske i samägt bolag, omfattar initialt utveckling och byggnation av två större projekt i Stockholm och Malmö om totalt 500 lägenheter med planerad byggstart första kvartalet 2027.
- K-Fastigheter offentliggjorde under januari 2026 att styrelsen fattat beslut om medverkan i och godkännande av incitamentprogram. Incitamentprogrammet riktar sig till vissa medlemmar i koncernledningen i K-Fastigheter med målsättningen att främja koncernens resultat, lönsamhet och långsiktiga tillväxt. Programmet omfattar totalt 3 000 000 B-aktier ägda av Jacob Karlsson AB och Erik Selin Fastigheter AB, varför programmet inte medför någon potentiell utspädning för övriga aktieägare.
- Styrelsen i Brinova har beslutat att påbörja processen med att notera bolagets A-aktie som ett led i att förbereda och möjliggöra K-Fastigheters framtida utdelning av innehavet i Brinova.
- K-Fastigheter offentliggjorde under februari 2026 att vi till Titania avyttrat aktieinnehavet i det gemensamma bolag som äger projektfastigheten Vallentuna Rickeby 1:48. Projektet såldes under pågående produktion och det underliggande marknadsvärdet uppgick till 175 miljoner kronor, vilket motsvarade 75 000 kr/kvm. Efter transaktionen är Titania ensam ägare till bolaget.
- K-Fastigheter offentliggjorde under mars 2026 att Kilenkrysset ökat sitt ägande i K-Fast Holding AB och passerat 5 procent av aktiekapitalet.

Förvärv, avyttringar, byggstarter, färdigställda projekt under 2025

Nedan redovisas genomförda förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter och byggrätter samt byggstartade och färdigställda projekt under verksamhetsåret 2025. Dessa har under året presenterats som väsentliga händelser i K-Fastigheters delårsrapporter.

Avyttrade förvaltningsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde/ Frånträde	Antal lägenheter	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Sävenäs 131:12 och 131:13	Göteborg	Q2 2025	294	16 895	46,4	875,0
Surte 43:143	Ale	Q4 2025	14	990	2,0	29,8
Önnered 45:15-16	Göteborg	Q4 2025	110	6 778	18,0	331,1
Kohagen 1	Vänersborg	Q4 2025	140	9 465	18,3	285,6

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Veddesta 2:65	Järfälla	Q3 2026	325	20 828	68,3	258,6
Förvaltaren 2	Eskilstuna	Q1 2026	92	4 894	12,6	21,1
Långeberga 4:6	Helsingborg	Q3 2027–Q3 2028	194	14 121	35,7	29,9
Björlanda 3:72 m.fl.*	Göteborg	Q1/Q3 2026	265	15 823	44,6	71,5

** Av K-Fastigheter och Alhem Fastigheter samägt bolag.*

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntat färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Sätra 108:20 etapp 2*	Gävle	Q1 2028	176	11 302	27,5

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Alderholmen 4:34*	Gävle	Q1 2025	96	5 628	16,2
Ballerup**	Köpenhamn	Q2-Q4 2025	153	11 054	30,7
Storspoven 1 etapp 2*	Strängnäs	Q2 2025	45	2 710	6,4
Spoven 1*	Strängnäs	Q3 2025	72	4 573	10,4
Utby 3:113 etapp 1***	Ale	Q3 2025	40	2 673	6,8
Östra Vildrosen 1 etapp 3	Västerås	Q4 2025	29	1 914	4,0
Vapenrocken 3 etapp 1	Västerås	Q4 2025	38	2 232	4,8

** K-Fast Kilen AB*
*** Brinova Fastigheter AB*
**** Forward sale Vigs*

RISKER OCH RISKHANTERING

Kontinuerlig riskbedömning

Koncernen arbetar kontinuerligt med att identifiera och utvärdera risker som kan påverka verksamheten och dess resultat och finansiella ställning. I avsnittet risker och riskhantering beskrivs hur detta arbete bedrivs och vilka risker som identifierats.

K-Fastigheters verksamhet kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och omvärldsfaktorer, vilka, enskilt eller i kombination, kan ha negativ inverkan på koncernens nuvarande och framtida resultatutveckling och finansiella ställning.

K-Fastigheters ledningsgrupp identifierar och utvärderar systematiskt koncernens väsentliga risker. Riskerna kategoriseras som strategiska, operationella och finansiella risker samt risker kopplade till regelefterlevnad. För risker som bedömts ha relativt hög sannolikhet att inträffa kombinerat med relativt stor inverkan på koncernen har ansvarig inom koncernen utsetts och handlingsplan upprättats. Dessa handlingsplaner, där riskerna hanteras genom reducerande, eliminerande/överförande åtgärder, följs upp minst på kvartalsbasis av koncernens ledningsgrupp och rapporteras till styrelsen via styrelsens revisionsutskott.

Vidare finns av styrelsen och ledningsgruppen beslutade styrdokument och policyer samt en webbbaserad kontrollapplikation, vilken är utvecklad för att skapa ett regelverk, att informera och kommunicera med koncernens medarbetare och för att kunna följa att regelverket efterlevs, i syfte att reducera, exportera eller i möjligaste mån eliminera potentiella risker i verksamheten.



Operationella risker

Omfattar bland annat operationella risker i koncernens projektutvecklings-, bygg-, prefab och förvaltningsverksamhet, samt inom HR och IT.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- *ha nära samarbete mellan affärsområdena för att aktivt anpassa K-Fastigheters produkt efter hyresgästers önskemål och därigenom minska hyres- och vakansrisken, samt för att genom aktiva val i projektutvecklings- och byggnationsfasen bidra till att göra den framtida förvaltningen kostnadseffektiv både avseende löpande drift och framtida underhåll.*
- *arbeta proaktivt och brett med parallella pågående projekt för att minska risken i enskilda projekt.*
- *primärt arbeta med koncernens egenutvecklade koncepthus, vilket minskar risken för konstruktionsfel och risk för fördyrningar under projektering och byggnation.*
- *arbeta proaktivt i uthyrningsprocessen och i nära samarbete mellan verksamhetsområdena Entreprenad och Förvaltning för att göra inflyttning smidig för våra nya kunder.*
- *arbeta aktivt med att skapa stöd och förutsättningar för att K-Fastigheters medarbetare ska kunna fokusera på det väsentliga – skapa nöjda kunder (internt och externt) och därigenom avkastning till ägarna.*
- *arbeta aktivt med att upprätthålla K-Fastigheters företagskultur, vilken är motorn i koncernens tillväxt.*



Strategiska risker

Omfattar bland annat strategiska risker i koncernens styrning, planering och resursallokering, marknadsförutsättningar, relation med omvärlden och politiska faktorer.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- *föra en aktiv dialog inom ledningsgruppen samt mellan ledningsgrupp och styrelse.*
- *kontinuerligt komplettera, bredda och utveckla kompetensen hos medarbetare.*
- *föra en aktiv och transparent dialog med koncernens intressenter, vilka inkluderar bland andra kunder, ägare, media, leverantörer, banker, revisor och myndigheter, för att upprätthålla en god relation och för att förstå olika trender och strömningar i omvärlden.*
- *fokusera verksamheten på projektutveckling, byggnation och förvaltning av bostadsfastigheter i tillväxtorter med en befolkning över 50 000 invånare i kommunen.*
- *aktivt bredda koncernens geografiska marknad.*
- *aktivt bredda koncernens utbud av boenden genom nya koncepthus och uppgradering av befintligt bestånd för att fortsatt attrahera kunder och för att bredda kundbasen.*
- *aktivt bredda koncernens leverantörsbas för att minimera risken mot enskilda leverantörer eller insatsvaror.*



Finansiella risker

Omfattar bland annat risker avseende koncernens värdering av fastigheter, marknadsrisker, likviditetsrisker, bokföring och rapportering, kapitalstruktur och skattefrågor.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- *arbeta aktivt med den av styrelsen antagna finanspolicyn, som stipulerar finansiella mål och måltal för valuta-, ränte-, finansierings-, likviditets- och kreditrisker.*
- *identifiera, utvärdera och hantera väsentliga processer inom bokföring och rapportering, vilka dokumenteras i koncernens ekonomihandbok.*
- *aktivt samarbeta med och konsultera specialister och rådgivare inom bank, juridik, värdering och finansiell sektor.*



Risker kopplade till regelefterlevnad

Omfattar bland annat koncernens efterlevnad av etiska och legala regler och krav på bokföring och rapportering.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- *aktivt arbeta med koncernens uppförandekod.*
- *vara en aktiv part i arbetsmiljöarbetet, för att attrahera de mest kompetenta medarbetarna och för att i framtiden kunna pensionera friska medarbetare.*
- *aktivt samarbeta med och konsultera specialister och rådgivare inom juridik, IT och finansiell regelefterlevnad.*

NÅGRA SPECIFIKA RISKER



Operationella risker

Tillgång till insatsvaror

Avser risken om en viss råvara inte finns att tillgå som krävs för att K-Fastigheters produktion ska fungera. Exempelvis att vid varje tillfälle ha tillgång till cement, armeringsjärn eller andra insatsvaror för optimalt kapacitetsutnyttjande av K-Fastigheters produktion och förvaltning. Pandemin till följd av Covid-19 samt Rysslands anfallskrig mot Ukraina är exempel på händelser som påverkat olika leveranskedjor både vad gäller flöden och priser vilket K-Fastigheter behövt hantera.

K-Fastigheter har väl etablerade relationer med flera leverantörer för att säkra leveranser av insatsvaror och material vid kortare leverans- eller produktionshinder. I händelse av mer omfattande störningar kan K-Fastigheter anlita kompletterande leverantörer även om detta skulle medföra något högre kostnadsnivåer på kort sikt.

Vidare är inköp en central funktion i K-Fastigheter och koncernen har sedan ett flertal år en central inköpsorganisation. Vidare har koncernen upprättat ramverk för urval och granskning av leverantörer för att stärka kontroll och planering samt tillse att koncernens uppförandekod efterlevs, med fokus på mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljöaspekter och antikorruption.

Nyproduktion

Nyproduktion av en fastighet är en komplicerad process, vilken ofta sträcker sig över flera år. Under processen kan flera händelser/risker uppstå som kan medföra att projektet delvis eller helt måste omvärderas. Dessa händelser omfattar bland annat politiska beslut, beslut i plan- och bygglovsprocesser, förutsättningar på byggarbetsplatser samt tillgång till material och personal.

K-Fastigheter arbetar aktivt med ovan nämnda risker genom att hantera flera parallella projekt samtidigt (per 31 december 2025 15 projekt under byggnation för bostäder, ett projekt för kommersiella lokaler och 13 pågående projekt i projektutvecklingsfas på 9 orter), långsiktigt och ömsesidigt samarbete med myndigheter och leverantörer samt genom att primärt uppföra koncernens egenutvecklade koncepthus, vilket innebär att K-Fastigheter bygger repetitivt och därmed tids- och kostnadseffektivt.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna påverkas av hyresgästernas betalningsförmåga, fastigheternas uthyrningsgrad samt möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. En minskning av betalningsförmågan eller ökning i vakanser skulle innebära en risk för minskade intäkter och lägre resultat för koncernen.

K-Fastigheter arbetar aktivt med denna risk genom att projektutveckla, bygga och aktivt direkt och indirekt äga och förvalta attraktiva och yteffektiva bostadslägenheter som attraherar en bred kundbas i marknader med ekonomisk och demografisk tillväxt. Med fortsatt behov av nya bostäder genom nyproduktion i de marknader koncernen verkar finns goda möjligheter att även framöver utveckla den direkt och indirekt ägda fastighetsportföljen genom nybyggnation och upprätthålla de för befintliga fastigheter ingångna hyresnivåerna.

Vakansnivåerna har i den löpande förvaltningen historiskt varit mycket låga och med hänvisning till fortsatt behov av nya bostäder finns inga tecken på att vakanserna framöver strukturellt skulle öka markant. Per 31 december 2025 bestod de totala intäkterna till cirka 67 procent av hyresintäkter från bostäder. De kommersiella hyresintäkterna var fördelade på cirka 540 kontrakt där den största hyresgästen utgjorde cirka två procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de tio största kommersiella hyresgästerna utgjorde cirka 12 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Drifts- och underhållskostnader

Kostnader som är taxebundna, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme, utgör de huvudsakliga driftskostnaderna. Av K-Fastigheters fastighetsbestånd är 70 procent byggt efter år 2010 och resterande fastigheter är väl underhållna eller kommer framöver genomgå renovering, vilket borgar för fortsatt låga drifts- och underhållskostnader.

Inflation

Inflationsnivån påverkar både intäkter och kostnader för K-Fastigheters verksamhet. Ett tydligt exempel var den höga inflationsnivån under 2023 vilken påverkade hela samhällsekonomin. Priser och räntor steg och köpkraften minskade hos hushållen vilket även påverkade hyresgästernas möjligheter att hyra de boenden de önskade. Det påverkade även byggandet då allt högre byggpriser och högre ränteläge innebar svårigheter för byggföretagen att få ihop investeringskalkylen för nybyggnation. Under 2024 och 2025 har inflationsnivån återgått till långsiktigt mer normala nivåer och köpkraften förväntas öka framöver bland annat på grund av reala löneökningar. Vidare bidrar lägre räntenivåer till att transaktionsmarknaden för småhus och bostadsrättslägenheter förbättras och att nybyggnationen successivt kommer i gång, vilket leder till flyttkedjor, vilket i sin tur även påverkar hyreslägenheter positivt.

Vidare påverkas driftskostnader för K-Fastigheters förvaltningsfastigheter såväl som byggkostnader. Den höga överskottsgrad K-Fastigheter har gör att vi har mindre påverkan från kostnadsinflation i drift- och underhållskostnader jämfört med många andra aktörer. På samma sätt påverkas K-Fastigheters entreprenadverksamhet relativt mindre än andra aktörer, då en relativt större andel av byggnationen sker internt och med leverans av stomsystem från K-Prefab. Stigande inflation innebär generellt även högre räntor då Riksbanken försöker motarbeta inflationen, något som leder till ökade kostnader för lån. Under avsnittet om finansiella risker redogörs för hur K-Fastigheter hanterar räntor.

Cyberrisker

Cyberrisker utgörs bland annat av risker att utsättas för IT-attacker, driftstörningar och informationsläckage. Riskerna hanteras dels genom att använda modern mjuk- och hårdvara med tillförlitlig redundans, vilket löpande hanteras av K-Fastigheters IT-chef med organisation och kontrakterade professionella IT-leverantör, dels i det systematiska arbetet med sårbarhetstester, kontinuitets- och incidentplaner samt utbildning av koncernens personal för att öka säkerhetsmedvetandet i organisationen.

Arbetsmiljö

Byggnation och förvaltning av fastigheter innebär risk för arbetsplatsolyckor både internt och hos externa leverantörer. K-Fastigheter arbetar systematiskt med arbetsmiljörelaterade risker och eftersträvar en arbetsplats utan personskador. Arbetet sker utifrån koncernens arbetsmiljöpolicy och uppförandekod.



Strategiska risker

Nyckelpersoner och företagskultur

K-Fastigheters affärsverksamhet bedrivs som en relativt liten organisation med ett begränsat antal nyckelpersoner, där den mest centrala individen är grundaren och verkställande direktören Jacob Karlsson. En stark drivkraft för medarbetarna i K-Fastigheter är att koncernen lyckas bygga en stark företagskultur baserat på högt engagemang, framåtanda, lojalitet mot varandra och långsiktighet.

Koncernen har vuxit snabbt sedan grundandet 2010 och det finns en risk att K-Fastigheters företagskultur utsätts för påfrestningar och som en följd urholkas, vilket på sikt skulle kunna få konsekvenser för koncernens framtida tillväxt.

K-Fastigheter arbetar aktivt med denna risk genom att ständigt främja företagskulturen i vardagen och att även lyfta den som en strategisk fråga i ledningsgrupp och styrelse där frågan alltid har en särställning. Vidare arbetar koncernen aktivt med personalförsörjning både på kort och lång sikt, samt med utveckling av medarbetare och chefer för att förbli en attraktiv arbetsgivare. Därav är det glädjande att K-Fastigheter tre år i rad (2023-2025) utnämnts till Karriärföretag av Karriärföretagen.

Tillgång till byggbar mark

En förutsättning för att K-Fastigheter ska kunna uppföra de egenutvecklade koncepthusen är att lämpliga byggrätter finns tillgängliga på villkor som koncernen bedömer är acceptabla. Konkurrensen var under början av 20-talet påtaglig från aktörer som utvecklade hyres- respektive bostadsrätter. Under åren 2022 till 2025 har förutsättningarna ändrats då antalet byggstarter minskat vilket har lett till ökat utbud av byggrätter. Dock har mängden transaktioner varit förhållandevis låg. Brist på lämpliga byggrätter kan på sikt fortsatt allvarligt påverka den framtida potentiella tillväxten.

Enligt K-Fastigheters bedömning är möjligheten att förvärva lämpliga byggrätter i dagsläget klart gynnsamma då det finns lägre konkurrens om potentiella byggrätter och bolaget finns etablerat över ett större geografiskt område. Vidare har koncernen goda ekonomiska och organisatoriska möjligheter att hantera både större och mindre färdigutvecklade byggrätter, vilket minskar riskerna ytterligare.

Per 31 december 2025 hade K-Fastigheter 1 788 lägenheter under projektutveckling, varav 1 137 i bygglovsprocess.

Klimat- och miljö

Klimat- och miljörisker relaterade till K-Fastigheters verksamhet bedöms främst omfatta den fysiska miljön som påverkar människor och fastigheter samt produktion och priser på naturresurser i form av material och energi. Utredningar av vilka klimatanpassningar som kan bli aktuella vid nyproduktion görs i planprocessen och styrs i detaljplaner.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor andel av samhällets energianvändning och klimatpåverkande utsläpp, samt genererar stora mängder avfall. K-Fastigheter gör bedömningen att koncernen kommer påverkas på flera sätt framöver, inklusive ökade krav på hållbara investeringar för att minska den negativa påverkan på vår miljö. Med 70 procent av beståndet uppfört efter 2010, en alltmer hållbar produktion av betongstommar och ett systematiskt hållbarhetsarbete har K-Fastigheter ett bra utgångsläge i strävan att minska den negativa påverkan på vår miljö och möta de krav och regleringar som införts och förväntas införas framöver på klimat- och miljöområdet.

Utöver ovan berörda risker hänvisas till K-Fastigheters hållbarhets-rapport, sidorna 39–71, och där beskrivna hållbarhetsrelaterade risker.



Finansiella risker

Fastigheternas marknadsvärde

K-Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde och värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Värdeförändringar av fastigheter har historiskt för K-Fastigheter haft betydande påverkan på koncernens resultat. En fastighets värde påverkas primärt av utvecklingen i hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, investeringsbehov och marknadens krav på avkastning för jämförbara objekt. Minskat driftsöverskott, som en följd av till exempel ökade vakanser eller driftskostnader, eller högre avkastningskrav medför en prisjustering nedåt.

K-Fastigheters direkta och indirekta bestånd består primärt av nybyggda och attraktiva bostäder belägna i bra mikrolägen i tillväxtorter och på flera geografiska marknader, vilket sammantaget minskar risken för samtliga parametrar relaterade till värdering av en fastighet. Vidare genomför K-Fastigheter värdering av samtliga fastigheter på kvartalsbasis för att kunna följa marknadsutvecklingen.

Räntor

Räntekostnaden är den enskilt största löpande utgiften i K-Fastigheters verksamhet.

K-Fastigheter arbetar med ränterisken dels genom att hålla en god dialog med nordiska banker för att därigenom säkra marknadsmässiga lånevillkor, dels genom att minska ränterisken med hjälp av räntederivat. Per 31 december 2025 var skuldportföljens andel rörlig ränta 44 procent och genomsnittlig räntebindning uppgick till 2,1 år.

Finansiering

K-Fastigheter är beroende av finansiering av befintliga förvaltningsfastigheter och kommande nyproduktion. Risken att framöver inte erhålla adekvat finansiering hanteras genom en god dialog med nordiska affärsbanker samt genom att teckna längre kreditavtal med diversifierad förfallostruktur.

Per 31 december 2025 hade K-Fastigheter engagemang i ett tiotal nordiska banker och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,0 år. Vidare har börsnoteringen av bolagets aktie på Nasdaq Stockholm och utgivande av obligationer, även de noterade på Nasdaq Stockholm, inneburit att kapitalbasen breddats ytterligare.

Likviditet

Risken att inte ha tillräcklig likviditet för att fullfölja nuvarande och framtida betalningsåtaganden hanteras genom upprättandet av en månatlig likviditetsprognos, vilken följs upp kontinuerligt, samt kontrakterande av erforderliga limitutrymmen och krediter för den löpande driften. Vidare påbörjas inga nya projekt utan att finansiering har säkrats.

Per 31 december 2025 uppgick K-Fastigheters tillgängliga likvida medel till cirka 266 mkr, inklusive outnyttjade kreditlimiter.

Kredit

Kreditrisk uppstår i K-Fastigheters verksamhet primärt i form av koncernens hyresgästers, kunders och leverantörers betalningsförmåga. Avseende hyresgäster och kunder prövas dessas kreditvärdighet efter fastställda kriterier i samband med nytecknande av hyres- och kundavtal. Väsentliga leverantörer kreditbedöms när nytt samarbete etableras. För väsentliga kommersiella hyresgäster, kunder och leverantörer följs kreditvärdigheten kontinuerligt genom erforderliga kreditbevakningstjänster.

Valuta

K-Fastigheter ägde vid utgången av 2025 en färdigställd fastighet i Danmark. Omräkningsdifferensen hanteras framför allt genom att upplåning sker i lokal valuta motsvarande nettotillgångarna.



Regelefterlevnadsrisker

Politiska och legala risker

Avser risker i efterlevnad och att identifiera förändring av lagar, förordningar och direktiv, vilka påverkar K-Fastigheters möjligheter att anpassa verksamheten enligt lagar och andra regleringar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis skatt, subventioner och stöd, plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter.

Dessa risker får dels stor inverkan på K-Fastigheters sätt att bedriva sin verksamhet, dels är de svåra att hantera då de inte sällan förändras med kort varsel. K-Fastigheter bemöter de politiska riskerna primärt genom att hålla organisationen à jour med pågående politiska strömningar och att anlita specialister och rådgivare för att hantera effekten av förändrade lagar och regleringar.

KÄNSLIGHETSANALYS

K-Fastigheters resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan framgår en teoretisk effekt på kassaflöde och verkligt värde med utgångspunkt i K-Fastigheters aktuella intjäningsförmåga per 31 december 2025 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att övriga variabler förblir oförändrade. Känslighetsanalysen bör läsas tillsammans med informationen om aktuell intjäningsförmåga på sida 16 och avsnitt kring värdering.

K-Fastigheter redovisar koncernens fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även finansiell ställning, kan påverkas positivt och negativt över tid. I tabellen nedan framgår den teoretiska värdeförändringen vid ökning respektive minskning av fastighetsvärdet utifrån fastighetsvärdet den 31 december 2025 och dess effekter på belånings- och skuldsättningsgrad vid samma tidpunkt.

mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1%	-	513,1
Hyresvärde +/- 1 %	13,1	273,9
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	3,9	81,7
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	13,1	273,9

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr

	-10%	10%
Fastighetsvärde, mkr	-2 100,4	2 100,4
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	67%	55%
Skuldsättningsgrad, %	63%	54%

Så läser du hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapporten är strukturerad enligt huvudavsnitten i European Sustainability Reporting Standards (ESRS) och innehåller: Allmänna upplysningar, Miljörelaterade upplysningar och Styrningsrelaterade upplysningar.

Hållbarhetsrapporten har upprättats på koncernbasis, med samma omfattning som de finansiella rapporterna om inte annat anges. Rapporten har översiktligt granskats av K-Fast Holding AB:s revisorer EY.

K-Fast Holding äger 57,6 procent i Brinova Fastigheter AB (”Brinova”) sedan 1 april 2025. Brinova drivs som ett självständigt bolag och är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och publicerar finansiell och hållbarhetsinformation för sin verksamhet. KPMG är Brinovas revisor. Brinova har betraktats som en del i K-Fastigheters värdekedja i den dubbla väsentlighetsanalys som genomförts 2025.

Innehållsindexet på denna sida listar de upplysningskrav enligt ESRS 2 och de tematiska ESRS-standarder som har bedömts som väsentliga för K-Fastigheter och därmed väglett utformningen av hållbarhetsrapporten och dess innehåll. Rubrikerna i innehållsindexet är länkade och kan användas för att hitta information kopplad till specifika upplysningskrav.

Sociala upplysningar presenteras ej under ett eget avsnitt i årets hållbarhetsrapport då K-Fastigheter nyttjar möjlighet till infasning av dessa standarder. Vilka standarder och upplysningskrav som fasas in presenteras under ESRS 2, BP-2.

Framåtblickande uttalande

Upprättandet av hållbarhetsrapporten kräver användning av vissa uppskattningar och antaganden om framtiden som bland annat påverkar redovisad påverkan, risker, möjligheter samt framtida åtgärder och investeringar för att nå målen. Verkligt utfall kan avvika från redovisade uppskattningar och antaganden.

Så läser du hållbarhetsrapporten

ALLMÄN INFORMATION

ESRS 2 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR	***40***
[BP-1] Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten	40
[BP-2] Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	40
[GOV-1] Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	42
[GOV-2] Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	44
[GOV-3] Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	45
[GOV-4] Förklaring om tillbörlig aktsamhet	45
[GOV-5] Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	45
[SBM-1] Strategi, affärsmodell och värdekedja	46
[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	49
[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter	50
[IRO-2] Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring	51

MILJÖINFORMATION

ESRS E1 KLIMATFÖRÄNDRINGAR	***52***
[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter	52
[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	52
[E1-1] Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	53
[E1-2] Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	53
[E1-3] Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer	54
[E1-4] Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	54
[E1-5] Energianvändning och energimix	55
[E1-6] Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 och totala växthusgasutsläpp	56
ESRS E2 MILJÖFÖRORENINGAR	***57***
[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter i samband med miljöföroreningar	57
[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	57
[E2-1] Policyer relaterade till miljöförorening	57
[E2-2] Åtgärder och resurser relaterade till miljöförorening	57
[E2-3] Mål relaterade till miljöförorening	57
[E2-4] Mått för förorening av luft	57
ESRS E3 VATTEN OCH MARINA RESURSER	***58***
[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter i samband med vatten och marina resurser	58
[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	58
[E3-1] Policyer för vattenresurser	58
[E3-2] Åtgärder och resurser för vattenresurser	58
[E3-3] Mål för vattenresurser	58
[E3-4] Vattenförbrukning	58
ESRS E5 RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI	***59***
[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi	59
[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	59
[E5-1] Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	59
[E5-2] Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	60
[E5-3] Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	60
[E5-4] Resursinflöden	60
[E5-5] Resursutflöden	61

TAXONOMIFÖRORDNINGEN	***62***

BOLAGSSTYRNINGSINFORMATION	**66**
ESRS G1 ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE	***66***
[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter	66
[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	66
[G1-1] Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur	66
[G1-2] Hantering av förbindelser med leverantörer	67
[G1-3] Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	67
[G1-4] Fall av korruption eller mutor	67
[G1-6] Betalningspraxis	67

INDEX ÖVER DATAPUNKTER SOM HÄRRÖR FRÅN EU-LAGSTIFTNING	**68**
Index över datapunkter från annan EU-lagstiftning	68

ALLMÄN INFORMATION

ESRS 2 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

[BP-1] Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten

Rapporteringsramverk

Denna hållbarhetsrapport utgör K-Fast Holding AB:s (”K-Fastigheter” eller ”Koncernen”, med eller utan dotter- och intressebolag beroende av sammanhang) lagstadgade hållbarhetsrapport upprättad i enlighet med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), införlivad genom Årsredovisningslagen och European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Hållbarhetsrapporten utgör en del av förvaltningsberättelsen.

Upplysningar i avsnitten Allmän information, Miljö- respektive Bolagsstyrningsinformation har antingen bedömts som väsentliga enligt K-Fastigheters dubbla väsentlighetsanalys eller är obligatoriska enligt ESRS-standarderna. Hållbarhetsrapporten innehåller även upplysningar enligt EU:s taxonomiförordning. (BP-2, 15)

Ingen information har införlivats genom hänvisning. Hänvisningar till information utanför hållbarhetsrapporten på sidorna 39–71, webbplatser och andra rapporter är endast informationskällor och ingår inte i den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Framåtblickande uttalanden baseras på standarder och processer som fortfarande utvecklas och bör inte ses som exakta eller definitiva prognoser. (BP-2, 12, 16)

Konsolideringsprinciper

Hållbarhetsrapporten omfattar perioden 1 januari–31 december 2025 och har utarbetats på en konsoliderad nivå för Koncernen. Omfattningen av konsolideringen är, om inget annat anges, densamma som för den finansiella rapporteringen per 31 december 2025. Bolag vari moderbolaget K-Fast Holding AB per 31 december 2025 innehade ett bestämmande inflytande (kontroll) med aktieinnehav på över 50 procent av rösterna redovisas som dotterbolag.

I april 2025 genomfördes en transaktion där K-Fast Holding AB avyttrade förvaltningsfastigheter i region Syd och erhöll aktier motsvarande cirka 57,6 procent i det köpande bolaget Brinova Fastigheter AB. Brinova konsolideras därmed i årets hållbarhetsrapport från den 1 april 2025. För ytterligare information om konsolideringsprinciper se redovisningsprinciper i den finansiella rapporteringen, not 1. (BP-1, 5 b i, ii)

Omfattning och värdekedja

Hållbarhetsrapporten omfattar hela K-Fastigheters verksamhet och värdekedja, men endast information som bedömts väsentlig i uppströms och nedströms värdekedjan har inkluderats i beskrivningarna. För en översikt över de delar av värdekedjan där påverkan, risker och möjligheter är mest framträdande se ERSR 2, SBM-1. (BP-1, 5 c)

K-Fastigheters policyer, aktiviteter, mått och mål omfattar hela värdekedjan. I samband med införandet av CSRD och ESRS befinner sig Koncernen i en inledande fas av att systematiskt kartlägga, utveckla och integrera hållbarhetsrelaterade processer i värdekedjan. Detta innebär att arbetet med datainsamling, uppföljning och styrning för vissa delar av den uppströms och nedströms värdekedjan fortfarande är under utveckling. Arbetet med att successivt stärka jämförbarhet och kvalitet av hållbarhetsdata i dessa delar av värdekedjan pågår och kommer att vidareutvecklas över tid. (BP-2, 10 d)

Relevant information om immateriella rättigheter, know-how, resultat av innovation eller andra affärsprocesser och förhandlingar är inkluderade. (BP-1, 5 d–e)

Uppgift om extern validering

Mått har ej validerats av annan extern part än den översiktliga granskningen utförd av K-Fastigheters revisor. (MDR-M, 77 b)

[BP-2] Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Tidshorisonter

De tidshorisonter som beskrivs i denna rapport är kort sikt (ett år, vilket är i linje med K-Fastigheters finansiella rapporteringsperiod), medellång sikt (ett till fem år) samt lång sikt (mer än fem år), vilka överensstämmer med definitionen i ESRS. (BP-2, 9 a, b)

Uppskattningar och osäkerheter

Hållbarhetsrapporteringen genomgår genomgripande förändringar och för därför med sig viss osäkerhet inom flera områden. Redovisningen baseras i möjligaste mån på specifika data, med vissa delar baserade på underbyggda antaganden. K-Fastigheter samarbetar aktivt med aktörer i värdekedjan för att samla in data, men utmaningar som varierande mognadsgrad och datakvalitet samt begränsad digitalisering gör att vissa datapunkter uppskattas med hjälp av standarder, sektorsgenomsnitt och proxydata.

De områden där osäkerheten bedöms vara störst är i beräkningarna av växthusgasutsläpp och luftföroreningar, där redovisningen baseras på en kombination av aktivitetsdata och utsläppsfaktorer. Vid behov används dessutom generiska data och extrapolering för att fylla eventuella dataluckor. Även vid beräkningar av resursinflöden och resursutflöden används avgränsningar och uppskattningar vid avsaknad av faktiskt uppmätt data. (BP-2, 10 b, c)

Beräkningsmetoder, antaganden och detaljer om rådande uppskattningar och osäkerheter redovisas i anslutning till respektive mått. (BP-2, 10 b, c)

Ändringar av hur hållbarhetsinformation utarbetas eller presenteras

Hållbarhetsrapporten 2025 är K-Fastigheters första rapport upprättad i enlighet med ESRS, vilket innebär en förändring i hur hållbarhetsinformation har utarbetats och presenterats i jämförelse med tidigare rapporteringsperioder. Förändringen innebär även en mer omfattande rapportering med både mer kvalitativ information och fler nyckeltal än som tidigare redovisats. Jämförelsetal lämnas därför där det finns tillgängligt från tidigare rapporteringsperioder. Det innebär att för avsnitten E1, E2, E3 och E5 saknas jämförelsetal. (BP-2, 13 b)

Brinova, som konsoliderats i Koncernen från 1 april 2025, har sedan tidigare etablerade rutiner och definitioner för sin hållbarhetsrapportering. I arbetet med denna hållbarhetsrapport har fokus därför legat på att samordna processer, harmonisera definitioner och konsolidera hållbarhetsdata för att säkerställa jämförbarhet. K-Fastigheters mål är att dela ut K-Fast Holding AB:s aktier i Brinova Fastigheter AB när förutsättningarna för en sådan transaktion är på plats. (BP-2, 13 a, b)

Fel i rapportering under tidigare perioder

För rapporterad information i tidigare perioder har inga väsentliga fel identifierats eller åtgärdats under rapporteringsperioden.

Infasning av upplysningskrav

K-Fastigheter har identifierat åtta väsentliga ämnen enligt ESRS. I enlighet med bestämmelserna i standarden fasas tre av dessa in successivt, vilka redogörs för nedan. Detta innebär att Koncernen för närvarande rapporterar på fem av de tematiska standarderna i ESRS.

K-Fastigheter har valt att utnyttja möjligheten till infasning för nedan listade standarder och upplysningskrav, i enlighet med tillägg C till ESRS 1 samt de infasningsregler som anges i den delegerade akten (EU) 2023/2772.

Standard

- E4: Biologisk mångfald och ekosystem
- S1: Den egna arbetskraften
- S2: Arbetstagare i värdekedjan

Upplysningskrav

- SBM-3, 48 e: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och dess förhållande till strategi och affärsmodell, förväntade finansiella effekter
- E1-6: Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 3
- E1-9: Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter
- E2-6 Förväntade finansiella effekter av miljöföroreningsrelaterade risker och möjligheter
- E3-5: Förväntade finansiella effekter av väsentliga risker och möjligheter som har att göra med vattenresurser eller marina resurser
- E5-6: Förväntade finansiella effekter av risker och möjligheter som har att göra med resursanvändning och cirkulär ekonomi (BP-2, 17)

Tilläggsupplysningar avseende:

För de områden som bedömts som väsentliga i den dubbla väsentlighetsanalysen har K-Fastigheter valt att tillämpa möjligheten till infasning av standarderna E4: *Biologisk mångfald*, S1: *Den egna arbetskraften* och S2: *Arbetstagare i värdekedjan* i sin helhet. Dessa ämnen redovisas därför inte i separata avsnitt i hållbarhetsrapporten. I stället beskrivs nedan deras väsentlighet samt en övergripande sammanfattning av hur respektive ämne hanteras.

E4: Biologisk mångfald och ekosystem

I den dubbla väsentlighetsanalysen identifierades *Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald* som ett väsentligt underämne. (BP-2, 17 a) (E4, IRO-1, 17 a–c)

Bedömning av väsentlighet för biologisk mångfald och ekosystem har genomförts på en övergripande och kvalitativ nivå och omfattar den egna verksamheten och värdekedjan. Analysen har utgått från Koncernens beroenden av råmaterial såsom trä och mineralbaserade material, där utvinning och förädling kan medföra direkta påverkansfaktorer på biologisk mångfald. (E4, IRO-1, 17 a)

Bedömningen har baserats på intern kunskap och erfarenhet, resultat från workshops inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen samt offentligt tillgängliga övergripande analyser. Någon detaljerad kartläggning på plats- eller leverantörsnivå har inte genomförts och ingen scenarioanalys avseende biologisk mångfald och ekosystem har utförts. (E4, IRO-1, 17 b, 18)

Negativ påverkan på lokal biologisk mångfald kan förekomma vid utvinning av primär råvara i uppströms värdekedja, exempelvis vid utvinning av naturresurser som trä och cement. Kalhuggning av skog för virke kan påverka den biologiska mångfalden i regionen negativt, och brytning av kalksten för cementtillverkning kan ha negativa effekter på den omgivande floran och faunan. (BP-2, 17 a)

Hanteringen av ekosystemtjänster och biologisk mångfald sker huvudsakligen genom att K-Fastigheter samarbetar nära med intressenter som kommuner, länsstyrelser och berörda sakägare. Detta samråd är särskilt viktigt i samband med förvärv och utveckling av fastigheter, men även som ett stöd vid utvärderingar inför större renoveringsprojekt. Genom denna dialog tar Koncernen hänsyn till lokala förutsättningar och miljökrav i hela värdekedjan. (BP-2, 17 a, d)

För den egna verksamheten har ingen väsentlig påverkan identifierats och K-Fastigheter har, baserat på genomförd bedömning, inga identifierade anläggningar i eller i direkt anslutning till områden med särskilt känslig eller skyddad biologisk mångfald. (E4, IRO-1, 17 b) (E4, IRO-1, 19 a)

Hållbarhetspolicyn svarar mot väsentlig påverkan, risker och möjligheter kopplade till biologisk mångfald och ekosystem. För en sammanställning av Koncernens styrande policyer och process för dess antagande och uppföljning, se ESRS 2, GOV-1. (BP-2, 17 c)

K-Fastigheter har vid tidpunkten för denna hållbarhetsrapport inte antagit några tidsbundna mål eller definierat några nyckeltal för biologisk mångfald och ekosystem. I pågående arbete med att uppdatera Koncernens affärsplan ingår att utvärdera möjligheten att fastställa sådana mål. (BP-2, 17 b–e)

S1: Den egna arbetskraften

I den dubbla väsentlighetsanaslysen identifierades *Arbetsvillkor och Likabehandling och mångfald* som väsentliga underämnen.

K-Fastigheters verksamhet inom byggnation och produktion innebär risk för negativ påverkan på den egna arbetskraftens hälsa och säkerhet, särskilt i verksamheter som bedrivs på byggarbetsplatser och i produktionsmiljöer. Sådana miljöer kan medföra fysiska risker såsom fall, kläm- och skärskador samt exponering för buller, damm och vibrationer, vilket kan leda till akuta olyckor och långsiktiga hälsoeffekter.

Arbetsplatsolyckor och ohälsa innebär även finansiella risker för Koncernen, exempelvis genom produktionsstörningar, ökade kostnader, rättsliga följder samt negativ påverkan på varumärke och attraktivitet som arbetsgivare. Vidare präglas bygg- och anläggningssektorn av en historiskt ojämn könsfördelning, där kvinnor är underrepresenterade. Även om inga specifika incidenter har identifierats, kvarstår risken för negativ påverkan kopplad till likabehandling, inkludering och arbetskultur, vilket kan påverka både medarbetares trivsel och Koncernens förmåga att attrahera och behålla kompetens. (BP-2, 17 a)

K-Fastigheter tar hänsyn till identifierad påverkan och risker för den egna arbetskraften genom standardiserade byggprocesser samt ett systematiskt arbete med arbetsmiljö, säkerhet och likabehandling i hela verksamheten. Arbetsmiljöarbetet inkluderar bland annat förebyggande utbildningsinsatser, kontinuerliga skyddsronder, noggrann dokumentation och strukturerad registrering av olyckor och tillbud. Arbetet syftar till att minska risken för negativa konsekvenser för den egna arbetskraften och att främja en trygg, säker och inkluderande arbetsmiljö. (BP-2, 17 a)

Koncernen har fastställt följande policyer för att svara mot väsentlig påverkan, risker och möjligheter kopplade till anställda och mänskliga rättigheter: Uppförandekod, Arbetsmiljöpolicy, Likabehandlingsplan och HR policy. För en sammanställning av Koncernens styrande policyer och process för antagande och uppföljning, se ESRS 2, GOV-1. (BP-2, 17 c)

Koncernens systematiska arbetsmiljöarbete utgår från nollvisionen, vilket innebär att inga allvarliga olyckor eller tillbud ska inträffa samt att inga fall av diskriminering eller kränkande särbehandling ska förekomma. Därtill har Koncernen ett mål om att medarbetarnas engagemangsindex ska överstiga 80 procent, vilket baseras på resultat från den årliga medarbetarundersökningen. (BP-2, 17 b)

För att följa upp målen avseende arbetsmiljö och likabehandling redovisar K-Fastigheter ett begränsat urval av nyckeltal för den egna arbetskraften under den första rapporteringsperioden. Dessa omfattar antal arbetsrelaterade olyckor och allvarliga olyckor, dödsfall samt engagemangsindex. Redovisade nyckeltal utgör ett första steg i utvecklingen av Koncernens uppföljning av den egna arbetskraften i enlighet med ESRS S1. (BP-2, 17 e)

Nyckeltal	2025	2024
Antal fall av registreringsbara arbetsrelaterade olyckor[1], i den egna arbetskraften	168	118
Antal dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador och arbetsrelaterad ohälsa, i den egna arbetskraften	0	0
Antal allvarliga olyckor[2] som anmälts till Arbetsmiljöverket, bland egna anställda	5	5
Engagemangsindex[3], %	76%	76%

[1] Registrerbara arbetsrelaterade olyckor definieras som "En händelse som sker plötsligt och oförutsett och orsakar personskada t. ex. halk-, fall-, skär-, klämskada".
[2] Allvarliga olyckor som anmälts till Arbetsmiljöverket följer den definition som återfinns på myndighetens webbplats.
[3] Brinova har ej inkluderats i engagemangsindex för 2025 då resultatet sammanställdes tiden före konsolidering.

S2: Arbetstagare i värdekedjan

I den dubbla väsentlighetsanalysen identifierades arbetsvillkor som ett väsentligt underämne för arbetstagare i värdekedjan. Negativ påverkan på arbetstagare i värdekedjan kan förekomma i samband med bygg- och entreprenadverksamhet, särskilt i entreprenörs- och underentreprenörsled. Sådan påverkan kan avse brister i arbetshälsa och säkerhet, inklusive risk för allvarliga olyckor och dödsolyckor, samt negativ påverkan på arbetstagarnas fysiska, psykiska och sociala välbefinnande. Risken bedöms som förhöjd i delar av värdekedjan där utländsk arbetskraft förekommer. (BP-2, 17 a)

Hanteringen av arbetsvillkor för arbetstagare i värdekedjan sker huvudsakligen genom kravställning på entreprenörer och underentreprenörer genom avtal samt genom dialog, samverkan och uppföljning i upphandlings- och genomförandefasen av bygg- och entreprenadprojekt. (BP-2, 17 a, d)

Uppförandekoden för leverantörer hanterar väsentlig påverkan, risker och möjligheter kopplade till arbetsvillkor i värdekedjan. Därutöver finns en visselblåsarpolicy som möjliggör rapportering av misstänkta överträdelser både inom den egna verksamheten och i värdekedjan. För en sammanställning av Koncernens styrande policyer och process för antagande och uppföljning, se ESRS 2, GOV-1. (BP-2, 17 c)

K-Fastigheter har vid tidpunkten för denna hållbarhetsrapport inte antagit några tidsbundna mål eller definierat några nyckeltal för arbetstagare i värdekedjan. I pågående arbete med att uppdatera Koncernens affärsplan ingår att utvärdera möjligheten att fastställa sådana mål. (BP-2, 17 b, e)

[GOV-1] Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

Styrelsen

K-Fast Holding AB:s styrelse är det yttersta styrande och kontrollerande organet för K-Fastigheters hållbarhetsarbete, inklusive tillsyn av Koncernens väsentliga påverkan, risker och möjligheter. Ansvariga roller fastställs genom styrelsens beslutade riktlinjer, anvisningar och policyer, däribland styrelsens arbetsordning och VD-instruktion. Policyer, målsättningar, risker, åtgärder och resultat utvärderas årligen av styrelsen för att säkerställa ändamålsenlighet och effektivitet. Arbetsordningen reglerar bland annat funktioner och fördelning av arbete mellan styrelseledamöter och VD, tillika koncernchef, respektive mellan styrelsen och dess utskott. VD-instruktionen innefattar i sin tur en instruktion om såväl intern rapportering till styrelsen som extern rapportering till externa intressenter. (GOV-1, 22 a, b) (G1, GOV-1, a)

Revisionsutskottet utses inom styrelsen och har till uppgift att förbereda och bistå styrelsen i dess tillsynsarbete. Utskottet ansvarar för att följa upp Koncernens interna kontroll, inklusive hantering av hållbarhetsrelaterade risker och granskningsprocesser samt säkerställa att styrelsens riktlinjer, anvisningar och policyer efterlevs. Revisionsutskottet behandlar dessutom hållbarhetsrapporten innan den lämnas till styrelsen för godkännande. (GOV-1, 22 c iii)

Styrelsen bedömer att tillsynen över hållbarhetsfrågor möter K-Fastigheters nuvarande behov och att hantering sker inom ramen för styrelsens årliga sammanträden. Utöver ordinarie sammanträden sammankallas styrelsen vid behov. Behov av ytterligare kontroller eller funktioner med särskilt fokus på Koncernens väsentliga påverkan, risker och möjligheter ses över i samband med styrelsens årliga utvärdering av styrelsearbetet. För ytterligare information om utvärderingen av årets styrelse- och utskottsarbete se Bolagsstyrningsrapporten på sida 72. (GOV-1, 22 C i, iii)

Styrelsen utövar tillsyn över uppsättandet av mål kopplade till väsentlig påverkan, risker och möjligheter i enlighet med Koncernens policy för intern kontroll och kommer att följa upp utvecklingen årligen i samband med hållbarhets- och årsredovisningsarbetet. (GOV-1, 22 d)

Koncernledning

Koncernchefen har det övergripande operativa ansvaret för att genomföra styrelsens beslut och säkerställa att hållbarhetsarbetet integreras i verksamheten. Koncernchef delegerar det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet till respektive verksamhets- och affärsområdeschef. I utvecklings- och stödprocesser samverkar koncernchef, finanschef, COO/HR-chef, Koncernens Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljöenhet (KMA) samt ansvarig för investerarrelationer och kommunikation. Tillsammans utgör de ledningens forum för samordning av hållbarhetsfrågor, riskhantering och hållbarhetsrapportering. (GOV-1, 22 c, c i)

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för att operativt genomföra och följa upp målen kopplade till Koncernens väsentliga påverkan, risker och möjligheter. Arbetet innefattar kontinuerlig uppföljning av riskprofilen och utvecklingen inom dessa områden, samt att redovisa framsteg mot de uppsatta målen. Rapporteringen sker inom ramen för K-Fastigheters årliga rapporteringscykel och presenteras för styrelsen, främst via koncernchef och finanschef. Dessa närvarar vid samtliga årets styrelsemöten och säkerställer att styrelsen löpande får aktuell information och uppdateringar kring verksamhetens utveckling, hållbarhetsfrågor och finansiella resultat. (GOV-1, 22 c ii, d)

Styrelsens och koncernledningens sammansättning och relevans för hållbarhetsfrågor

Styrelsen består av fem icke-verkställande ledamöter samt K-Fast Holding AB:s verkställande direktör, tillika koncernchef. 33 procent av ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen samt till större aktieägare. Styrelsen har inga arbetstagarrepresentanter. Könsfördelningen i styrelsen är 83 procent män och 17 procent kvinnor. (GOV-1, 21 a, b, d, e)

K-Fastigheters ledningsstruktur består av en koncernledning och en utökad ledningsgrupp. Koncernledningen består av fem verkställande tjänstemän, inklusive koncernchef. Könsfördelningen i koncernledningen är 100 procent män.

Styrelsen består av ledamöter med bred och djup erfarenhet från projektutveckling, bostadsbyggande, entreprenadverksamhet och fastighetstransaktioner, med särskilt fokus på den svenska marknaden. Denna sammansättning svarar väl mot att tillgodose såväl aktieägarnas intressen som Koncernens behov av branschkunskap, hållbarhetskompetens, geografisk förståelse, mångfald och strategisk styrka.

Valberedningen ser årligen över och säkerställer att styrelsen har en välbalanserad kompetensprofil som är anpassad efter Koncernens strategi, aktuella branschförutsättningar och identifierade hållbarhetsrisker och möjligheter, vilket är i linje med god sed för bolagsstyrning. (GOV-1, a) (GOV-1, 21 c)

För ytterligare information om styrelsens och koncernledningens sammansättning och erfarenhet se Bolagsstyrningsrapporten.

Tillgång till kompetens och expertstöd

Koncernens interna resurser har lång erfarenhet av att hantera arbetsuppgifter kopplade till identifierad väsentlig påverkan, risker och möjligheter då dessa till stor del ingår till den dagliga verksamhet som bedrivs inom Koncernens affärsområden. Expertis inom dessa områden är samlad i ledningens forum för samordning av hållbarhetsfrågor. Detta forum bistår styrelse och koncernledning i hållbarhetsarbetet. Extern kompetens tas in vid behov, exempelvis som rådgivare inom strategi, analys, implementering, redovisning och kommunikation. Koncernens hållbarhetsarbete är under utveckling och behov av extern kompetens ses över kontinuerligt. Under året har exempelvis extern expertis tagits in som stöd i förberedelserna för denna hållbarhetsrapport. (GOV-1, 23 a, b)

Policyöversikt

Hållbarhetsarbetet styrs av ett antal övergripande policyer som ses över och fastställs av styrelsen årligen. Policyer kompletteras med verksamhetsnära riktlinjer och instruktioner på dotterbolagsnivå, vilka beskrivs mer i detalj i respektive avsnitt i denna rapport. Tillsammans med Koncernens värderingar och ledningsfilosofi utgör de ett ramverk för ett enhetligt och ansvarsfullt arbetssätt som arbetar systematiskt för att hantera risker och styra verksamheten mot strategiska och hållbarhetsrelaterade mål.

Koncernen har tre övergripande styrdokument, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer och hållbarhetspolicy. Dessa styrdokument baseras bland annat på de tio principerna i FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner, tillämplig miljö- och arbetsrättslig lagstiftning samt Byggföretagens uppförandekod. (MDR-P, 65 d)

I tabellen nedan presenteras Koncernens övergripande styrdokument för hållbarhetsarbetet, vilka delar av Koncernen de omfattar, högsta ansvarsnivå för dess implementering samt var policyn görs tillgänglig. Koncernens policyer omfattar som huvudregel hela Koncernen. I de fall avgränsningar inom den egna verksamheten föreligger kompletteras detta med motsvarande styrdokument i det berörda dotterbolaget enligt tabellen nedan. (MDR-P, 65 b, c, f)

Koder och policyer*	Policyn omfattar	Högsta ansvarsnivå för implementering	Hur policyn görs tillgänglig
Uppförandekod	Anställda och andra som representerar Koncernen	Koncernchef	Webbplats, intranät
Uppförandekod för leverantörer	Väsentliga leverantörer i uppströms värdekedja	Koncernchef	Webbplats, intranät, avtal
Hållbarhetspolicy	Anställda inom Koncernen	Koncernchef	Intranät
Arbetsmiljöpolicy	Anställda inom Koncernen och personal som vistas på Koncernens arbetsplatser	Koncernchef	Intranät
HR-policy	Anställda inom Koncernen	Koncernchef	Intranät
Likabehandlingsplan	Anställda inom Koncernen	Koncernchef	Intranät
Upphandlings- och inköpspolicy	Anställda inom Koncernen	Koncernchef	Intranät
Visselblåsarpolicy	Anställda, leverantörer och andra intressenter	Koncernchef	Webbplats, intranät

* Brinovas verksamhet omfattas av motsvarande styrdokument, vilka kan ha andra namn eller ingå som delar i övergripande policydokument.

Uppförandekod

Uppförandekoden fastställer de grundläggande principer och förväntningar som ska vägleda Koncernens medarbetare i det dagliga arbetet och i relationen till hyresgäster, kunder, leverantörer, samarbetspartners, myndigheter och övriga intressenter. Uppförandekoden syftar till att säkerställa ett ansvarsfullt, förtroendeskapande och transparent agerande samt till att stärka Koncernens företagskultur och långsiktiga affärsutveckling. (MDR-P, 65 a)

Uppförandekoden omfattar centrala områden såsom respekt för mänskliga rättigheter, säker arbetsmiljö och goda arbetsvillkor, likabehandling och nolltolerans mot diskriminering och kränkande behandling, affärsetik, antikorruption, konkurrens, informations- och integritetsskydd samt klimat och miljö. (MDR-P, 65 a)

Koncernchefen är dokumentägare och ytterst ansvarig för uppförandekoden. Inom respektive affärsområde, funktion eller region ligger ansvaret för implementeringen på den högsta chefen. Varje chef ansvarar för att uppförandekoden följs och efterlevs inom sitt område. Uppföljning av efterlevnaden sker genom ledningens ansvar i respektive affärsområde och funktion, årliga riskutvärderingar samt via etablerade rapporterings- och visselblåsarfunktioner. (MDR-P, 65 a, c)

Uppförandekod för leverantörer

K-Fastigheters uppförandekod för leverantörer syftar till att säkerställa att Koncernens leverantörskedja präglas av ansvarsfullt företagande, respekt för mänskliga rättigheter, goda arbetsvillkor, hög affärsetik samt minimerad miljö- och klimatpåverkan. Uppförandekoden tydliggör de grundläggande krav och förväntningar som ställs på Koncernens leverantörer och andra affärspartners och utgör ett villkor för samarbete med K-Fastigheter. (MDR-P, 65 a)

Uppförandekoden för leverantörer omfattar centrala områden som förbud mot barn- och tvångsarbete, icke-diskriminering, föreningsfrihet, säkra och hälsosamma arbetsförhållanden, antikorruption och mutor samt efterlevnad av konkurrens- och affärsetiska regler. Vidare ställer uppförandekoden krav på leverantörers miljöarbete, inklusive efterlevnad av gällande miljölagstiftning, arbete för att minska klimat- och miljöpåverkan samt, i förekommande fall, miljöcertifiering och tillhandahållande av relevant miljö- och klimatdata. För leverantörer till entreprenadverksamheten omfattar kraven även materialval, kemikaliehantering och uppfyllande av relevanta miljödatabaser och certifieringssystem. (MDR-P, 65 a)

Efterlevnaden av uppförandekoden följs upp genom dialog med leverantörer. K-Fastigheters avtalsvillkor ger även möjlighet till att genomföra granskningar via platsbesök och ytterligare uppföljningar vid behov. På så sätt följs efterlevnad upp och att eventuella brister kan åtgärdas i tid. (MDR-P, 65 a)

Hållbarhetspolicy

Hållbarhetspolicyn fastställer Koncernens övergripande inriktning och ambition för ett långsiktigt hållbart värdeskapande. Policyn ska vägleda beslut och arbetssätt i hela verksamheten – från affärsutveckling, planering och projektering till produktion och förvaltning. Syftet med policyn är att miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter ska integreras i Koncernens affärsmodell, styrning och dagliga verksamhet samt att minska negativ påverkan och stärka positiva bidrag till ett hållbart samhälle. (MDR-P, 65 a)

Policyn omfattar hela Koncernen och utgår från dess affärsmodell med industriellt byggande och fastighetsägande och -förvaltning. Den ger bland annat riktning för Koncernens arbete med klimat- och miljöpåverkan, resurseffektivitet och cirkularitet, klimatanpassning, biologisk mångfald, hållbar förvaltning av fastigheter samt ansvarsfulla krav på leverantörer och samarbetspartners. Policyn tydliggör även Koncernens ambition att identifiera, mäta och följa upp sin hållbarhetsprestanda och att kontinuerligt förbättra denna över tid. (MDR-P, 65 a)

Hållbarhetspolicyn ses över årligen inom ramen för revidering av Koncernens dubbla väsentlighetsanalys. (MDR-P, 65 a)

Arbetsmiljöpolicy
K-Fastigheters arbetsmiljöpolicy anger Koncernens övergripande ambition och principer för att skapa och upprätthålla en trygg, säker, inkluderande och trivsam arbetsmiljö för Koncernens medarbetare. Policyn syftar till att förebygga ohälsa och olyckor samt säkerställa att ingen medarbetare drabbas av fysisk eller psykisk ohälsa till följd av sitt arbete. En god arbetsmiljö ses som en förutsättning för långsiktig affärsutveckling, attraktiva arbetsplatser och hållbara prestationer. (MDR-P, 65 a)

Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt och integreras i den dagliga verksamheten, i beslutsfattande samt vid förändringar i organisation, arbetssätt och verksamhet. Policyn omfattar såväl den fysiska som den organisatoriska och sociala arbetsmiljön och betonar delaktighet, dialog, ansvarstagande och ett närvarande ledarskap. (MDR-P, 65 a)

Det övergripande ansvaret för arbetsmiljöfrågorna utgår från styrelsen och är delegerat till koncernchef, som i sin tur kan delegera det praktiska arbetsmiljöarbetet vidare inom organisationen. Chefer på olika nivåer ansvarar för att policyn efterlevs inom sina respektive ansvarsområden, medan alla medarbetare har ett personligt ansvar att bidra till en säker och hälsosam arbetsmiljö. (MDR-P, 65 c)

Efterlevnaden av arbetsmiljöpolicyn följs upp genom det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM), regelbundna riskbedömningar, skyddsronder, rapportering och uppföljning av riskobservationer, tillbud och olyckor samt genom löpande dialog i organisationen och interna kontroller. (MDR-P, 65 a)

HR-policy
Koncernens HR-policy klargör förväntade förhållningssätt och egenskaper i det dagliga arbetet, oavsett situation. Den utgår från värderingarna att vara långsiktig, nytänkande och omtänksam och ger vägledning i arbetsmiljö- och likabehandlingsfrågor. Genom tydliga interna riktlinjer förebygger policyn negativ påverkan på arbetsmiljön och säkerställer rättvis och respektfull behandling av alla medarbetare. (MDR-P, 65 a)

Cheferna har operativt ansvar för efterlevnad av policyns syfte och innehåll, i enlighet med Koncernens systematiska arbetsmiljöarbete. (MDR-P, 65 a)

Likabehandlingsplan
Likabehandlingsplanen förtydligar Koncernens övergripande mål och åtgärder för att systematiskt motverka all form av diskriminering, inklusive trakasserier, samt att aktivt främja likabehandling och jämlika möjligheter. Planen syftar till att främja en inkluderande och trivsam arbetsmiljö där varje medarbetare bär ett personligt ansvar för att förebygga och motverka olika former av kränkande behandling. Genom tydliga riktlinjer och ett engagerat arbete ska ingen individ riskera att hamna utanför eller bli orättvist behandlad, principen om allas lika värde och ömsesidig respekt utgör grunden för hela verksamheten. (MDR-P, 65 a)

Cheferna har det operativa ansvaret för att säkerställa efterlevnad av policyns syfte, bestämmelser och innehåll, i enlighet med Koncernens systematiska arbetsmiljöarbete. (MDR-P, 65 a)

Upphandlings- och inköpspolicy
K-Fastigheters upphandlings- och inköpspolicy fastställer övergripande principer och arbetssätt för att inköp och upphandlingar genomförs på ett affärsmässigt, strukturerat och ansvarsfullt sätt. Syftet med upphandlings- och inköpspolicyn är att stödja inköpsverksamheten, bidra till kostnadseffektivitet i kombination med rätt kvalitet samt minimera risker kopplade till leverantörsledet. (MDR-P, 65 a)

Policyn omfattar inköp av material, varor, tjänster och entreprenader inom Koncernen och reglerar bland annat konkurrensutsättning, användning av ramavtal, avtalsvillkor och uppföljning. (MDR-P, 65 a)

Koncernchefen ansvarar för den operativa ansvarsfördelningen och inköpschefen ansvarar för samordning av Koncernens inköp. Chefer och medarbetare med inköpsansvar ansvarar för att policyn är känd, tillämpas och följs inom respektive verksamhetsområde och dotterbolag. (MDR-P, 65 c)

Efterlevnad följs upp genom styr- och kontrollprocesser inom Koncernens inköpsfunktion. Detta inkluderar kravställning i avtal, användning av ramavtal, uppföljning av avtalstrohet samt löpande dialog med leverantörer. (MDR-P, 65 a)

Visselblåsarpolicy
K-Fastigheters visselblåsarpolicy syftar till att säkerställa att misstänkta eller faktiska missförhållanden kan rapporteras på ett säkert, konfidentiellt och tillförlitligt sätt samt att stärka en öppen och transparent företagskultur präglad av ansvarstagande och integritet. (MDR-P, 65 a)

Visselblåsarpolicyn omfattar hela Koncernen och gäller för anställda, tidigare anställda, arbetssökande, praktikanter, konsulter, leverantörer, entreprenörer samt personer i Koncernens förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan. (MDR-P, 65 a)

Koncernchefen har det övergripande ansvaret för policyn och dess efterlevnad. Policyn följs upp årligen och utgör en central del av Koncernens styrning inom affärsetik, regelefterlevnad och riskhantering. (MDR-P, 65 a)

[GOV-2] Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan

Styrelsen behandlar hållbarhetsfrågor på årlig basis som en del av den löpande tillsynen. Hållbarhetsfrågor behandlas bland annat i samband med beslut om strategi, riskhantering, dubbel väsentlighetsanalys och rapportering. Fördjupningar i specifika hållbarhetsfrågor görs vid behov. Ansvar och uppgifter kopplade till hållbarhetsstyrningen är integrerade i styrelsens arbetsordning och uppdrag, och speglas även i relevanta styrande dokument, såsom Koncernens uppförandekod, hållbarhetspolicy samt i löpande riskbedömningar.

Denna hållbarhetsrapport, som baseras på Koncernens väsentliga påverkan, risker och möjligheter samt arbete med tillbörlig aktsamhet, följer upp de åtgärder som vidtas för att förebygga, mildra och åtgärda identifierad påverkan, risker och möjligheter mot uppsatta mål. Underlaget presenteras årligen av revisionsutskottet för styrelsen tillsammans med övrig finansiell- och riskrapportering. (GOV-2, 26 a, b)

Under 2025 har styrelsen bland annat:
- Fastställt resultatet av den uppdaterade dubbla väsentlighetsanalysen som grund för rapportering enligt ESRS.
- Behandlat hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen.
- Säkerställt resurser för insamling och redovisning av data enligt ESRS i form av intern och extern kompetens.

- Behandlat och fastställt uppdaterade policyer som en del av den årliga processen för styrdokument.
- Efter rapporteringsperiodens slut fastställde styrelsen även uppdaterade koncernövergripande hållbarhetsmål. För ytterligare information om Koncernens hållbarhetsrelaterade mål se ESRS 2, SBM-1, E1-4 och G1-3.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter har beaktats inom ramen för styrelsens arbete ovan. Inga ytterligare specifika frågor utöver dessa har bedömts vara av sådan art att de krävt särskild hantering under året. För full förteckning över väsentliga ämnen som hanterats som en del av den dubbla väsentlighetsanalysen se ESRS 2, SBM-3. (GOV-2, 26 c)

För ytterligare information om styrelsens arbete under året se Bolagsstyrningsrapporten på sida 72.

[GOV-3] Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare utgår från K-Fastigheters strategi för kommersiell och hållbar utveckling samt följer gällande lagstiftning och marknadspraxis. Hållbarhet är en central del i K-Fastigheters affär där de prioriterade områdena är att bidra till en bättre miljö genom fokus på material- och energieffektiva lösningar i byggnation av bostäder och kommersiella lokaler och att vara en ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och utvecklar sina medarbetare.

För att främja Koncernens affärsstrategi och långsiktiga intressen och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna, ska K-Fastigheter erbjuda marknadsanpassad och konkurrenskraftig ersättning, men inte vara löneledande i förhållande till jämförbara företag.

Det utgår ingen rörlig ersättning till ledande befattningshavare i Brinova Fastigheter AB. Ersättningen till ledande befattningshavare i K-Fast Holding AB består av fast och rörlig lön, där den rörliga delen baseras på fördefinierade och mätbara mål kopplade till Koncernens finansiella mål, hållbarhetsrelaterade mål och individuella prestationer. De hållbarhetsrelaterade målen avser medarbetarnas engagemangsindex. (GOV-3, 29 a, c)

Andelen rörlig ersättning som är direkt kopplad till hållbarhetsrelaterade indikatorer är inte fastställd i procent utan utgör en del av den samlade bedömningen av bonusgrundande incitament. K-Fastigheter har inga särskilda incitament kopplade till klimatrelaterade mål. (GOV-3, 13, 29 d, E1)

För 2025 uppgick den rörliga ersättningen till medlemmar av koncernledningen till totalt 1,7 miljoner kronor (2,1). Det är ersättningsutskottet som bereder och följer upp incitamentsprogrammen. Ersättningsutskottet är inrättat av styrelsen och består av tre ledamöter. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för styrelseledamöter, verkställande direktör och koncernledning, följa och utvärdera eventuella program för rörliga ersättningar för koncernledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare fastställda av bolagsstämman samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. (GOV-3, 29 e)

Utöver incitamentsprogrammen bidrar även Koncernens finansieringsstruktur till att stärka ledningens fokus på hållbarhetsfrågor. K-Fastigheter har upprättat ett grönt finansiellt ramverk om upp till en miljard kronor. I juni 2025 emitterade Koncernen seniora icke-säkerställda obligationer till ett värde om 500 miljoner kronor. Det gröna ramverket innebär finansiering eller refinansiering av Koncernens fastighetsprojekt och fastigheter. Detta kan skapa ytterligare motivation för koncernledningen att integrera hållbarhetsaspekter i styrning och beslutsfattande.

För ytterligare information se Ersättningsrapporten på sidorna 83–84.

[GOV-4] Förklaring om tillbörlig aktsamhet

K-Fastigheter följer OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, vilket bland annat inkluderar tillbörlig aktsamhet i Koncernens inköp och verksamhet.

Koncernen tillämpar flera viktiga funktioner, som exempelvis uppförandekod och uppförandekod för leverantörer, för att granska och utvärdera potentiella leverantörer av produkter och tjänster, samarbetspartners samt investeringsmöjligheter. Syftet är att få en tydlig helhetsbild av och aktivt hantera de effekter verksamheten kan ha på miljö, människor och samhälle.

Mer information om tillbörlig aktsamhet refereras i tabellen nedan. (GOV-4, 32)

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet	Upplysningskrav	Sida
1. Att implementera tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	ESRS 2, GOV-1 ESRS 2, GOV-2 ESRS 2, SBM 3 E1, SBM-3 E2, SBM-3 E3, SBM-3 E5, SBM-3 G1, SBM-3	42–44 44–45 49–50 52–53 57 58 59 66
2. Att samarbeta med berörda intressenter i alla huvudstegen i tillbörlig aktsamhet	ESRS 2, SBM-2 ESRS 2, IRO-1	48 50–51
3. Att identifiera och bedöma negativ påverkan	ESRS 2, IRO-1 ESRS 2, SBM-3 E1, IRO-1 E1, SBM-3 E2, IRO-1 E2, SBM-3 E3, IRO-1 E3, SBM-3 E5, IRO-1 E5, SBM-3 G1, IRO-1 G1, SBM-3	50–51 49–50 52 52–53 57 57 58 58 59 59 66 66
4. Att vidta åtgärder för att behandla negativ påverkan	ESRS 2, BP-2 E1-3 E2-2 E3-2 E5-3 G1-2 G1-3	40–42 54 57 58 60 67 67
5. Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det	ESRS 1, BP-2 E1-5 E1-6 E2-4 E3-4 E5-4 E5-5 G1-4 G1-6	40–42 55 56 57 58 60 61 67 67

[GOV-5] Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Den interna kontrollen över hållbarhetsrapporteringen är integrerad i Koncernens övergripande struktur för intern kontroll över både finansiell och icke-finansiell rapportering. Arbetet bygger på etablerade processer, gemensamma definitioner, policyer och rutiner samt användning av externa system för insamling av hållbarhetsdata och rapportering.

Koncernens kontrollaktiviteter omfattar bland annat ansvarsfördelning på roll- och funktionsnivå, dokumenterade rutiner för datainsamling och konsolidering, rimlighetsbedömningar av rapporterade uppgifter samt intern samordning mellan ekonomi- och verksamhetsfunktioner. (GOV-5, 36 a, c, d)

I riskbedömningen ingår att identifiera och utvärdera risken för väsentliga fel i K-Fastigheters verksamhetsprocesser, vilket bland annat omfattar redovisningen och rapporteringen på koncern-, verksamhetsområdes- och dotterbolagsnivå. Riskbedömning görs löpande och enligt fastställda riktlinjer med fokus på Koncernens väsentliga verksamhetsprocesser. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera Koncernens risksituation varefter styrelsen gör en årlig genomgång av risksituationen. K-Fastigheter befinner sig i en utvecklingsfas vad gäller hållbarhetsrapportering i takt med införandet av ESRS. Arbetet med att formalisera processer, kontroller och systemstöd kommer därmed fortsätta utvecklas i takt med att hållbarhetsarbetet och dess rapportering mognar. (GOV-5, 36 b, e)

Identifierade risker avser bland annat tillgång till tillförlitliga hållbarhetsdata från leverantörer, bristande intern kompetens och resurser, beroenden av externa system samt risken för ofullständig rapportering eller missade tidsfrister. För att hantera dessa risker vidtas åtgärder som exempelvis dialog med leverantörer, kompetensuppbyggnad, tillgång till externa rådgivare och etablerade systemstöd. (GOV-5, 36 c)

[SBM-1] Strategi, affärsmodell och värdekedja

K-Fastigheters affärsmodell och verksamhet

Projekt- och fastighetsutveckling – Transport – Byggnation – Förvaltning – Medarbetare

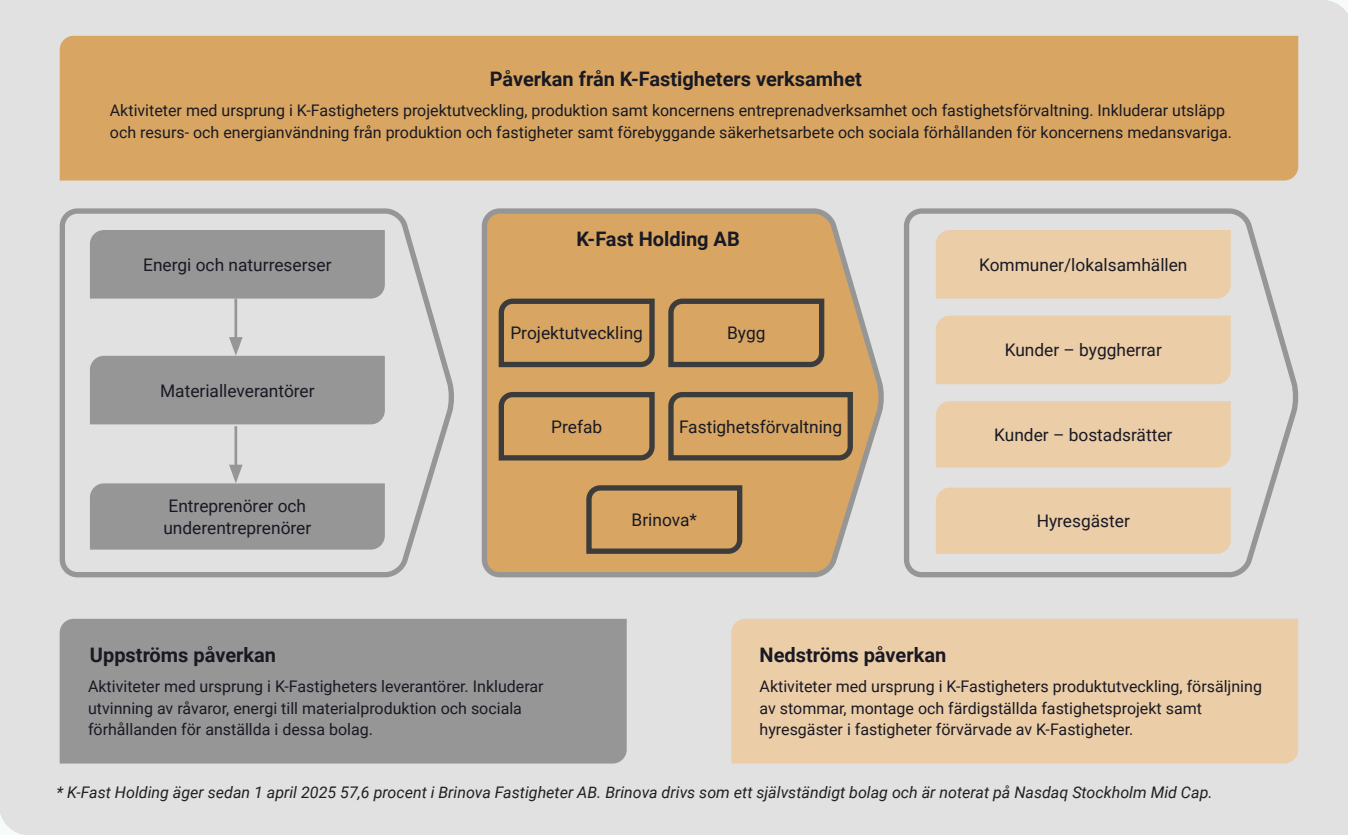
K-Fastigheter bedriver verksamhet inom två segment: Entreprenad och Fastighetsförvaltning. Inom Entreprenad utvecklar och uppför Koncernen bostäder och kommersiella lokaler med bas i egenutvecklade koncepthus samt prefabproduktion genom under varumärket K-Prefab, medan Fastighetsförvaltning omfattar förvaltning av fastighetsbestånd med huvudsakligt fokus på bostäder.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 893,9 mkr under 2025 och Koncernen hade per 31 december 2025 totalt 640 anställda. Samtliga medarbetare är anställda i Sverige och arbetar inom projekt- och fastighetsutveckling, entreprenadverksamhet, produktion av prefabricerade byggkomponenter, fastighetsförvaltning samt stödjande funktioner såsom inköp, ekonomi och HR. Medarbetarnas aktiviteter omfattar bland annat att projektering, planering och genomförande av byggprojekt, tillverkning av prefabelement, bygg- och montagearbeten, teknisk och administrativ förvaltning av fastigheter samt kund- och hyresgästdialog. (SBM-1, 40 a i–iii))

Koncernen tillhandahåller bland annat prefabricerade stommar och andra byggkomponenter i betong samt lättelement i trä. Entreprenadverksamheten utgår från kontor i Hässleholm, Malmö, Göteborg och Stockholm, med sex produktionsanläggningar för prefabelement. Inom verksamhetsområde Fastighetsförvaltning sker drift, underhåll och utveckling av fastigheter som Koncernen uppfört eller förvärvat. (SBM-1, 42 c)

Arbetade timmar och specialistkompetens, energi, råmaterial, kapital samt mark för projektutveckling är centrala insatsfaktorer och utgör grunden för Koncernens verksamhet. Dessa resurser utvecklas kontinuerligt genom kompetensutveckling, effektiv resursanvändning och interna processer. (SBM-1, 42 a)

För ytterligare information om Koncernens anställda se not 5. För ytterligare information om intäkter, kostnadsstruktur och tillgångsfördelning per rörelsesegment se not 2.



** K-Fast Holding äger sedan 1 april 2025 57,6 procent i Brinova Fastigheter AB. Brinova drivs som ett självständigt bolag och är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.*

Uppströms värdekedja

Materialutvinning – Transport – Tillverkning av byggkomponenter – Tjänster

K-Fastigheter har cirka 2 200 leverantörer och entreprenörer och är beroende av stabila leverantörskedjor som omfattar mark/fastigheter, råmaterial såsom betong, stål och trä, byggkomponenter samt utförande av tjänster genom entreprenörer och underentreprenörer.

Merparten av Koncernens direkta leverantörer är baserade i Norden och Baltikum, men delar av råmaterialförsörjningen kan vara kopplad till globala leverantörskedjor. Verksamheten är därmed beroende av tillgång till råmaterial, energi och transporter samt av fungerande arbetsvillkor hos leverantörer och entreprenörer.

Utöver materialinköp upphandlar K-Fastigheter även tjänster från entreprenörer och underentreprenörer, exempelvis inom mark- och anläggningsarbeten, transport, montage och andra specialisttjänster som är nödvändiga för genomförandet av bygg och fastighetsprojekt. (SBM-1, 42 a, c)

Nedströms värdekedja

Omgivande samhälle – Transaktioner – Renoveringar – Återvinning

Den nedströms värdekedjan omfattar försäljning, uthyrning och långsiktig användning av fastigheter samt senare renovering, ombyggnation och avveckling. K-Fastigheters kunder och slutanvändare består främst av byggherrar, bostadsrättsutvecklare, samhällsplanerare samt i förlängningen de hushåll och verksamheter som nyttjar byggnaderna.

Koncernen är beroende av hur byggnader används, förvaltas och underhålls över tid, vilket påverkar energianvändning, resursförbrukning, avfallsgenerering och behov av framtida renoveringar. (SBM-1, 42 c)

Strategi och affärsmodell ur ett hållbarhetsperspektiv

K-Fastigheters strategi bygger på långsiktigt värdeskapande genom industriellt byggande, effektiv projekt- och fastighetsutveckling samt ägande och förvaltning av bostadsfastigheter. Strategin syftar till att förena lönsam tillväxt med stabila kassaflöden, kostnadskontroll och god riskhantering.

Som en del i arbetet med att utveckla Koncernens hållbarhetsarbete har Koncernen fastställt ett antal övergripande hållbarhetsmål för att tydliggöra inriktning och ambitionsnivå i det fortsatta arbetet. Målen är kopplade till Koncernens huvudsakliga verksamhet och de intressenter som påverkas av denna. De omfattar minskade utsläpp av växthusgaser, en nollvision för arbetsolyckor samt en nollvision för korruption och mutor.

Målen utgör en gemensam ram för koncernens fortsatta utveckling och kommer att vidareutvecklas och konkretiseras i takt med att hållbarhetsarbetet och uppföljningen stärks. (SBM-1, 40 e)

För ytterligare information om hållbarhetsrelaterade mål se ESRS 2, BP-2, E1-4 och G1-3.

I förhållande till dessa mål bedömer K-Fastigheter att nuvarande produkter, tjänster och marknader i huvudsak är förenliga med Koncernens långsiktiga hållbarhetsambitioner. (SBM-1, 40 f)

Centrala strategiska inslag som påverkar möjligheten att nå hållbarhetsmålen är den långsiktiga förvaltningsmodellen, vilken skapar förutsättningar för ett livscykelperspektiv där beslut i tidiga skeden påverkar klimatpåverkan, resursanvändning, arbetsmiljö och affärsetik över tid. Det industriella byggandet och de standardiserade koncepthusen möjliggör även effektivare materialanvändning, bättre kontroll över processer samt långsiktigt hållbara lösningar i drift och förvaltning. Samtidigt befinner sig Koncernen i en utvecklingsfas vad gäller uppföljning, datainsamling och systemstöd, särskilt avseende klimat- och resursrelaterad information i värdekedjan. (SBM-1, 40 g)

Affärsmodellens effekt på intressenter

K-Fastigheters affärsmodell syftar till att identifiera, utveckla och färdigställa byggprojekt samt erbjuda förvaltningstjänster med fokus på kvalitet, funktionalitet och långsiktighet. För kunder och hyresgäster innebär detta tillgång till kompetens att bygga moderna och trygga boendemiljöer, stabil förvaltning samt bostäder och lokaler anpassade efter respektive behov.

För investerare och kunder skapar affärsmodellen förutsättningar för långsiktigt värdeskapande genom återkommande hyresintäkter, kostnadskontroll via industriellt byggande samt riskhantering över fastigheternas livscykel.

För andra intressenter, som medarbetare, leverantörer och det omgivande samhället, innebär verksamheten sysselsättning, affärsmöjligheter och samverkan i fastighetsutvecklingsprojekt i flera led. (SBM-1, 42 b)

[SBM-2] Intressenters intressen och synpunkter

K-Fastigheter har en nära och kontinuerlig dialog med viktiga intressentgrupper. De främsta intressentgrupperna utgörs av samhället, medarbetare, leverantörer och samarbetspartners, hyresgäster, kunder samt kapitalmarknaden. En rad metoder och dialoger sker inom befintliga processer och forum som exempelvis årliga medarbetarundersökningar, kund- och hyresgästundersökningar såväl som intervjuer, undersökningar och samtal med kommuner och branschorganisationer. (SBM-2, 45 a i–iii)

Syftet med dessa dialoger är att fånga upp synpunkter och förväntningar kopplat till Koncernens arbete med hållbarhetsfrågor samt ge intressenterna möjlighet att påverka K-Fastigheters erbjudande och inriktning. Återkoppling från intressenter beaktas bland annat i arbetet med att identifiera Koncernens väsentliga påverkan, risker och möjligheter samt utgör en grundläggande del i utformandet av planerade åtgärder och formalisering av hållbarhetsfrågor. (SBM-2, 45 a iv, v, 45 b)

De genomförda intressentdialogerna kring hållbarhetsfrågor under året har visat att K-Fastigheters olika erbjudanden är fortsatt attraktiva och inga förändringar eller planerade förändringar av strategi eller affärsmodell har bedömts som nödvändiga på kort sikt, men kan komma att utvärderas ytterligare i samband med uppdateringen av Koncernens affärsplan. (SBM-2, 45 c ii–iii)

Insikter från löpande intressentdialoger tas vidare inom organisationen genom de funktioner som är ansvariga för respektive dialog. Frågor och resultat från intressentdialoger tas vidare till ledning eller styrelse efter behov och dess strategiska karaktär. (SBM-2, 45 d)

En sammanfattning av respektive intressentgrupp, kanal för dialog och deras viktigaste frågor framgår i tabellen nedan.

Intressentgrupp	Samhället	Medarbetare	Hyresgäster	Kunder	Leverantörer och samarbetspartners	Kapitalmarknaden
Kanal för dialog	• Intressentundersökningar och djupintervjuer • Lokala samarbeten, löpande dialog för långsiktigt engagemang • Samarbeten med myndigheter och organisationer • Engagemang för samhällsutveckling	• Arbetsplatsmöten • Internutbildningar • Kommunikation via Koncernens intranät • Årliga utvecklingssamtal • Uppförandekod • Medarbetarundersökningar	• Intressentundersökningar av olika slag • Löpande dialog i flera kanaler, inklusive personliga möten, event, webbplatser och sociala medier	• Kundundersökning, inklusive årlig undersökning i hela beståndet • Löpande dialoger med kunder för ständig förbättring	• Löpande dialog • Uppföljning av uppförandekod	• Bolagsstämma • Finansiella rapporter • Investerar- och analytikermöten • Studiebesök i Koncernens verksamheter • Koncernens webbplatser • Pressmeddelanden
Viktiga hållbarhetsfrågor	• Långsiktigt hållbara produkter med lågt klimatavtryck i livscykeln • Energiproduktion och konsumtion, vattenförbrukning och klimatanpassning • Engagemang i lokalsamhället • Efterlevnad av lagar och regler • Hälsa och säkerhet • Transparens • Trivsel och trygghet i bostadsområden	• K-Fastigheter som arbetsgivare och arbetsplats • Kompetens, inkludering och jämställdhet • Trivsel, hälsa och säkerhet	• Energi och utsläpp • Hållbart och tryggt boende • Löpande kommunikation	• Kundnöjdhet • Medverkan i social utveckling • Långsiktigt hållbara produkter med lågt klimatavtryck i livscykeln • Utveckling av produkter som gör kunder mer konkurrenskraftiga	• Etik och antikorruption • Produktprestanda ur ett livscykelperspektiv • Lågt klimatavtryck	• Ekonomiskt resultat • Energi och utsläpp • Etik och antikorruption • Hållbarhet och engagemang för långsiktigt byggande och förvaltning • K-Fastigheter som arbetsplats • Transparens och kvalitet

[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Under 2024–2025 genomförde K-Fastigheter en första dubbel väsentlighetsanalys för att fastställa den väsentliga påverkan, risker och möjligheter som är förknippade med Koncernens verksamhet och dess värdekedja. Bedömningen genomfördes med hjälp av en oberoende konsult i enlighet med CSRD och ESRS. Baserat på genomförd väsentlighetsanalys har totalt 36 påverkansfaktorer, risker och möjligheter identifierats, vilket medför att åtta av de tio ESRS-standarderna bedömts som väsentliga. För årets rapport har K-Fastigheter tillämpat möjligheten till infasning av standarderna S1 *Den egna arbetskraften*, S2 *Arbetstagare i värdekedjan* och E4 *Biologisk mångfald* i sin helhet. För ytterligare information gällande infasningar se avsnitt ESRS 2, BP-2. (SBM-3, 48 a, g)

Den väsentliga hållbarhetsrelaterade påverkan, risker och möjligheter som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen bedöms kunna påverka K-Fastigheters affärsmodell, värdekedja och strategiska beslutsfattande främst genom effekter på värdeutveckling och intjäning. Bedömningen har genomförts genom en kvalitativ analys av hur hållbarhetsrelaterad påverkan och beroenden i den egna verksamheten och värdekedjan kan ge upphov till finansiella risker och möjligheter. Inga väsentliga förändringar av affärsmodell eller strategi har genomförts till följd av analysen. K-Fastigheters resiliens avseende väsentliga hållbarhetsrelaterad påverkan, risker och möjligheter har analyserats på ett övergripande och kvalitativt sätt inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen. För mer information om klimatrelaterade analyser se avsnitt E1. (SBM-3, 48 b, f)

Samtlig påverkan, risker och möjligheter som identifierats omfattas av upplysningskraven i ESRS, inga enhetsspecifika upplysningar har inkluderats. (SBM-3, 48 h)

Påverkansväsentlighet

Tematisk standard	Väsentligt underämne	Påverkan	Positiv eller negativ	Värdekedjan	Tidshorisont
E1 Klimatförändringar	Klimatanpassning	Åtgärder för att motverka lokala effekter av klimatförändringar, såsom system för dagvattenhantering samt grönområden	Potentiell positiv	Egen verksamhet	Medel- och lång sikt
	Begränsning av klimatförändringar	CO_2-utsläpp från inköpta material och tjänster	Faktisk negativ	Uppströms och egen verksamhet	Kort och medellång sikt
		CO_2-utsläpp från arbetsmaskiner i K-Fastigheters projekt och verksamheter	Faktisk negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
		CO_2-utsläpp från transporter av produkter, material och anställda	Faktisk negativ	Uppströms och egen verksamhet	Kort och medellång sikt
		Fossilfri energi i bostäder och produktionslokaler (tillverkning och uppvärmning)	Potentiell positiv	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
	Energi	Hög energiåtgång i uppströms tillverkning av material	Potentiell negativ	Uppströms	Kort och medellång sikt
		Betongstommar med låga U-värden bidrar till minskad energiförbrukning från uppvärmning	Potentiell positiv	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
		Energiförbrukning i bostäder och produktionsanläggningar	Potentiell negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
E2 Föroreningar	Förorening av luft	Luftföroreningar från tunga maskiner och fordon på byggarbetsplatser	Faktisk negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
E3 Vatten	Vatten	Uppströms vattenanvändning vid utvinningsprocesser för råmaterial med hög vattenintensitet	Potentiell negativ	Uppströms	Kort, medel- och lång sikt
		Vattenanvändning i betongproduktion	Faktisk negativ	Egen verksamhet	Kort och medellång sikt
		Vattenanvändning bland boende i fastigheter	Potentiell negativ	Nedströms	Kort och medellång sikt
E4 Biologisk mångfald och ekosystem	Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	Påverkan på biologisk mångfald vid utvinning av råmaterial	Potentiell negativ	Uppströms	Kort, medel- och lång sikt
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Hög användning av material som stål och cement	Faktisk negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
		Hög användning av förbrukningsmaterial inom Bygg och Fastighetsförvaltning	Faktisk negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
		Optimering av resursförbrukning och hållbara materialval	Potentiell positiv	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
	Avfall	Generering av avfall från produktion och byggnation	Potentiell negativ	Egen verksamhet	Kort och medellång sikt
S1 Den egna arbetskraften	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Risk för negativ påverkan på anställda på grund av ojämställd behandling	Potentiell negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
	Arbetsvillkor	Arbetsmiljö-, hälso- och säkerhetsrisker för K-Fastigheters anställda i byggprojekt och i produktionsanläggningar	Potentiell negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
S2 Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Arbetsmiljö- och säkerhetsrisker för arbetare i värdekedjan	Potentiell negativ	Uppströms	Kort, medel- och lång sikt
		Risk för brister i arbetsförhållanden bland entreprenörer och underentreprenörer	Potentiell negativ	Uppströms och egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
G1 Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	Risk för att brister i företagskulturen leder till negativ inverkan på anställda	Potentiell negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
		En god företagskultur kan bidra till positiv ESG-inverkan	Potentiell positiv	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
	Hantering av förbindelser med leverantörer	Brister i betalningspraxis leder till negativ påverkan på leverantörer	Potentiell negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
	Korruption och mutor	Förhöjd risk för korruption och mutor inom branschen	Potentiell negativ	Uppströms och egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt

Finansiell väsentlighet (SBM-3, 48 c i–iv)

Tematisk standard	Väsentligt underämne	Risker och möjligheter	Risk eller möjlighet	Värdekedjan	Tidshorisont
E1 Klimatförändringar	Klimatanpassning	Störningar i leveranskedjor på grund av extremväder	Risk	Uppströms	Kort, medel- och lång sikt
		Fysiska skador på fastigheter förorsakade av extremväder	Risk	Egen verksamhet	Medel- och lång sikt
		Risk för projektförseningar och ökade byggkostnader på grund av extremväder	Risk	Egen verksamhet	Medel- och lång sikt
		Anpassning till högre krav på utsläppsminskningar och hållbarhetsarbete från kunder, boende och investerare kan leda till ökade operationella kostnader	Risk	Egen verksamhet	Medel- och lång sikt
	Energi	Höga och volatila energipriser	Risk	Uppströms	Kort och lång sikt
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Resurseffektivitet i en integrerad värdekedja	Möjlighet	Egen verksamhet	Medel- och lång sikt
	Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	Beständiga byggnader med lång livslängd	Möjlighet	Egen verksamhet	Lång sikt
S1 Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	Brister kring medarbetares hälsa och säkerhet kan leda till skador på varumärket och/eller rättsliga kostnader	Risk	Egen verksamhet	Kort och medellång sikt
S2 Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Brister kring hälsa och säkerhet bland entreprenörer och underentreprenörer kan leda till skador på varumärket och/eller rättsliga kostnader	Risk	Uppströms	Medellång sikt
G1 Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	En dysfunktionell arbetskultur kan leda till negativ påverkan på K-Fastigheters finansiella resultat	Risk	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
		Positiv arbetskultur kan gynna produktivitet och kvalitet och därigenom bidra till bättre finansiella resultat	Möjlighet	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt

[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

K-Fastigheter har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för att fastställa väsentlig påverkan, risker och möjligheter som är förknippade med verksamheten och dess värdekedja. Bedömningen genomfördes med stöd av en oberoende konsult i enlighet med ESRS.

Övergripande om processen

Väsentlighetsanalysen har följt principen om dubbel väsentlighet i enlighet med ESRS 1, vilket innebär att påverkan samt finansiella risker och möjligheter har bedömts. En hållbarhetsfråga har bedömts vara väsentlig om den uppfyller väsentlighet för ett eller båda av följande perspektiv:

- **Påverkansväsentlighet:** K-Fastigheter har en väsentlig påverkan på människor och/eller miljö, och/eller
- **Finansiell väsentlighet:** Hållbarhetsrelaterade faktorer ger väsentliga effekter på K-Fastigheters kassaflöden, utveckling, resultat, ställning, kapitalkostnad eller tillgång till finansiering

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i sex steg: (IRO-1, 53 b)

1. Identifiering av bruttolista med ESG-ämnen

Utgångspunkten för att identifiera väsentliga ämnen har varit de tematiska områden och underämnen definierade i ESRS 1, kompletterat med frågor som potentiellt skulle kunna vara särskilt relevanta för fastighets, bygg- och anläggningssektorn. Baserat på detta genomfördes en inledande bedömning av varje ämne i förhållande till K-Fastigheters verksamhetsområden. Den initiala bedömningen genomfördes utifrån K-Fastigheters verksamhet, dess värdekedja och den sektor inom vilken Koncernen verkar. Den kvalitativa bedömningen beaktade Koncernens geografiska placering i Sverige, roll i värdekedjan och särskilt riskutsatta delar i uppströms värdekedja. K-Fastigheters värdekedja definieras på sida 46 i denna hållbarhetsrapport. (IRO-1, 53 b i)

Den initiala bedömningen resulterade i en preliminär bruttolista över hållbarhetsfrågor som täcker K-Fastigheters egen verksamhet, dess värdekedja uppströms och nedströms, (IRO-1, 53 b ii) samt tidshorisonter på kort, medel- och lång sikt.

2. Beaktande av befintliga processer och intressentdialoger

För att säkerställa att bruttolistan täckte in potentiell påverkan, risker och möjligheter inom befintliga interna processer och intressentdialoger genomfördes en workshop med representanter från K-Fastigheters olika affärsområden samt från berörda stödfunktioner. Synpunkter från externa intressenter togs i beaktande genom interna representanter som på olika sätt har löpande kontakt med viktiga intressentgrupper. De intressentdialoger som ligger till grund för bedömningen finns presenterade i avsnitt ESRS 2, SBM-2. (IRO-1, 53 b iii)

Identifierad påverkan, risker och möjligheter i denna del av processen lades till under det tillämpliga hållbarhetsområdet i bruttolistan. De hållbarhetsområden samt den påverkan, risker och möjligheter som identifierats inom varje ämne poängsattes sedan baserat på kriterierna i ESRS 1 ”Allmänna krav för påverkans- och finansiell väsentlighet” enligt steg 3 och 4 nedan.

3. Bedömning av påverkansväsentlighet

Efter kartläggning av den positiva och negativa, samt faktiska och potentiella påverkan som K-Fastigheter har på människor och miljö, poängsattes och prioriterades varje identifierad påverkan. Negativ påverkan poängsattes baserat på allvarlighetsgrad; en kombination av skala, omfattning, återställbarhet samt sannolikhet. För negativ påverkan på mänskliga rättigheter prioriterades allvarlighetsgrad framför sannolikhet. Positiv påverkan poängsattes baserat på skala, omfattning och sannolikhet. Varje parameter har poängsatts på en skala 1 till 5. Lämpliga tröskelvärden fastställdes baserat på den kvantitativa bedömningen samt befintliga processer och genom dialog med relevanta representanter från K-Fastigheter.

Påverkan bedömdes som väsentlig om poängen var medium eller hög, det vill säga 5 eller högre. Poängen erhålls genom att multiplicera faktorn för allvarlighetsgrad med faktorn för sannolikhet. (IRO-1, 53 b iv)

4. Bedömning av finansiell väsentlighet

Efter kartläggning av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter, bedömdes finansiell väsentlighet utifrån den potentiella finansiella effekten och sannolikheten för att den ska inträffa. I bedömningen beaktades hur identifierade hållbarhetsrelaterad påverkan och beroenden i Koncernens egen verksamhet och värdekedja kan ge upphov till risker och möjligheter med potentiell finansiell påverkan. Dessa samband låg till grund för identifiering och analys av finansiella risker och möjligheter inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen. Varje parameter har poängsatts på en skala 1 till 5.

Lämpliga tröskelvärden fastställdes baserat på den kvantitativa bedömningen samt befintliga processer och dialog med relevanta representanter från K-Fastigheter. Tröskelvärdet baseras på kassaflöde och rörelseresultat för att spegla Koncernens verksamhet inom projektutveckling, bygg, prefab och förvaltning. De risker och möjligheter som analyserats i den dubbla väsentlighetsanalysen påverkar därför främst operativ lönsamhet och kassaflöde. Kassaflöde och rörelseresultat speglar dessa effekter väl och ger därmed en relevant och konsekvent bas för att bedöma finansiell påverkan.

Koncernens befintliga bedömningsmetoder av finansiella- och hållbarhetsrelaterade risker och dess resultat togs i beaktan men i bedömningen av påverkans- och finansiell väsentlighet användes de metoder beskrivna i steg 3 och 4. Hållbarhetsrelaterade risker har därmed hanterats separat från övrig riskhantering i genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen. (IRO-1, 53 c i, iii, e, f)

Finansiell påverkan bedömdes som väsentlig om poängen var medium eller hög, det vill säga 5 eller högre. Poängen erhålls genom att multiplicera faktorn för risk/möjlighet med faktorn för sannolikhet. (IRO-1, 53 c ii)

5. Kartläggning och dokumentation av väsentlighet

De preliminära resultaten bekräftades av representanter från HR och KMA under ett valideringsmöte. Eventuella frågeställningar togs sedan vidare till ansvarig avdelning inom K-Fastigheter varefter slutliga justeringar gjordes. Väsentlighetsanalysen och 2025 års revidering resulterade i att åtta av de tematiska ESRS-standarderna bedömdes vara väsentliga medan 14 underämnen till dessa bedömdes väsentliga. Underlag och motivering till alla bedömningar har dokumenterats i Koncernens digitala verktyg för den dubbla väsentlighetsanalysen. (IRO-1, 53 d)

6. Beslut om fastställande av dubbel väsentlighetsanalys

En sammanställning av resultatet av väsentlighetsanalysen presenterades sedan för styrelsen av koncernchefen. Som underlag fick styrelsen även tillgång till väsentlighetsanalysens bedömningsmaterial. Baserat på detta underlag tog styrelsen beslut att godkänna resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen. (IRO-1, 53 d)

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen valideras årligen och uppdateras vid behov. Beslutsunderlaget hanteras som en del av styrelsens årliga arbete enligt styrelsens årshjul. (IRO-1, 53 d, h)

Beskrivning av arbetsgången för att bedöma väsentlighet för respektive ämne

Ytterligare information om metod och bedömningsunderlag lämnas under respektive avsnitt E1, E2, E3, E5 samt G1.

[IRO-2] Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsrapport

En fullständig förteckning över de upplysningskrav i ESRS som tillämpats vid upprättandet av K-Fastigheters hållbarhetsförklaring framgår av innehållsförteckningen på sida 39. Upplysningar har inkluderats när de bedömts vara väsentliga för rapporteringen och relevanta för att beskriva koncernens policyer, åtgärder, mål och mått kopplade till identifierad påverkan, risker och möjligheter. Upplysningar i hållbarhetsrapporten svarar mot tillämpliga upplysningskrav i ESRS. Hållbarhetsförklaringen innehåller inga enhetsspecifika upplysningar. (IRO-2, 56)

MILJÖINFORMATION

ESRS E1 – KLIMATFÖRÄNDRINGAR

[E1 IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter

K-Fastigheter har som en del av den dubbla väsentlighetsanalysen undersökt den klimatrelaterade påverkan samt de risker och möjligheter som kan uppstå kopplade till klimatförändringar.

Underlag för identifiering av påverkan, risker och möjligheter

Bedömning av väsentlighet för klimatförändringar har genomförts på en övergripande och kvalitativ nivå och omfattar den egna verksamheten och värdekedjan. Som underlag har Koncernens verksamhet, produktionsanläggningar och fastighetsbestånd kartlagts för att bedöma hur klimatförändringar kan påverka fastigheter, byggnader, hyresgäster och den lokala miljön samt hur verksamheten bidrar till klimatförändringarna. Analysen har genomförts på kort, medel- och långsikt. Tidshorisonterna som använts motsvarar de som angivits i ESRS 2, IRO-1 (E1, IRO-1, AR 11 b, AR 12 a).

En övergripande och kvalitativ klimatscenarioanalys har genomförts för prefabverksamheten inom ramen för Koncernens ISO 14001-certifierade miljöledningssystem samt som en del av den årliga tillsyn som utförs av kommunal miljöförvaltning enligt miljöbalken. Analysen genomfördes med stöd av Myndighetsnätverket för klimatanpassnings verktyg och omfattade både hög- och lågutsläppsscenarier. Bedömningen fokuserade på potentiella fysiska risker, såsom extremväder, vattenbrist och leveransstörningar i värdekedjan. Analysen har haft en kvalitativ ansats och avser endast prefabverksamheten. Någon koncernövergripande klimatscenarioanalys, eller analys med tidshorisonter motsvarande fastigheternas fulla livslängd, har inte genomförts. (E1, IRO-1, 20 a-c, 21, AR 11 a)

I bedömningen av väsentlighet har en åtskillnad gjorts mellan fysiska klimatrisker och omställningsrelaterade risker. Medan de fysiska riskerna avser direkta effekter av ett förändrat klimat på Koncernens tillgångar och verksamhet, avser omställningsriskerna konsekvenser kopplade till övergången till ett koldioxidsnålt samhälle.

Bedömningen av fysiska risker har fokuserat på energianvändning i bostadsfastigheter och produktionsanläggningar, materialanvändning (särskilt cement, betong och stål), arbetsmaskiner och transporter kopplade till byggnationer samt avfallshantering. Därutöver har kvalitativa analyser genomförts av hur fysiska risker såsom höjda temperaturer, kraftiga temperaturvariationer, stigande vattennivåer, skyfall och extremväder kan påverka Koncernens tillgångar i form av byggnaders funktion, driftsäker energiförsörjning, inomhusmiljö samt trygghet och komfort för hyresgäster. Fysiska risker bedöms även i uppförandefasen av en byggnad, som en del av plan- och bygglovsprocessen. Riskerna utvärderas även löpande för färdigställda byggnader. (E1, IRO-1, 20 a, AR 11 a, c)

Omställningsrelaterade risker har identifierats genom en kvalitativ analys av Koncernens energianvändning, materialval, transportberoende samt regulatoriska förutsättningar inom bygg- och fastighetssektorn. Bedömningen har utgått från potentiella förändringar i energipriser, ökade krav på energieffektivitet, klimatrelaterade byggregler, krav från investerare och kunder samt utveckling av klimatrelaterade styrmedel.

Koncernens exponering för dessa risker är främst kopplad till energianvändning i fastighetsbestånd och produktionsanläggningar, användning av energiintensiva material såsom cement, betong och stål samt beroendet av transporter i bygg- och prefabverksamheten. Dessa faktorer kan påverka investeringskostnader, driftskostnader och konkurrenskraft över tid. Bedömningen av exponering har genomförts kvalitativt och någon kvantifiering av den finansiella påverkan eller andelen exponerade tillgångar har inte genomförts. (E1, IRO-1, 20 c ii, AR 12 b)

[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Anpassning till klimatförändringar

K-Fastigheter kan genom planering, utformning och förvaltning av uppförda fastigheter och bostadsområden göra områden mer robusta och anpassade till varmare, mer oförutsägbart klimat. Extremväder till följd av klimatförändringarna kan innebära översvämningar och extremhetta vilket kan hanteras genom effektiv dagvattenhantering och att anlägga och bevara grönområden. K-Fastigheter ansvarar för att upprätta system för dagvattenhantering och grönområden i enlighet med de krav som ställs i detaljplanen. Genom val av utformning och design inom ramen för dessa krav kan Koncernen och dess samarbetspartners bygga fastigheter som klarar av att hantera ett förändrat klimat. (SBM 3, 48 a, b, c i, ii, iv)

Bristande anpassning till klimatförändringarna ger upphov till ett flertal risker för K-Fastigheter. Uppströms kan störningar i global handel och logistikkedjor innebära förseningar eller uteblivna leveranser samt ökade kostnader för kritiska insatsvaror. För Koncernens befintliga fastighetsbestånd innebär ett förändrat och mer extremt klimat en risk för ökade fysiska skador, exempelvis till följd av översvämningar, skyfall, värmeböljor och stormar. Klimatrelaterade risker kan leda till högre försäkringspremier, ökade underhålls- och reparationskostnader samt minskad attraktivitet i utsatta geografiska områden. Extremväder kan även leda till avbrott, skador och förseningar i pågående bygg- och renoveringsprojekt, samt kräva nya arbetssätt, tekniska lösningar och säkerhetsåtgärder, vilket kan driva kostnader och påverka byggprojektens lönsamhet.

Det finns dessutom en risk att skärpta regler och ökade myndighetskrav, som en direkt följd av klimatförändringarnas effekter, kan leda till väsentligt högre operativa kostnader. Detta gäller särskilt kostnader kopplade till utökade krav på analys och rapportering, investeringar i olika klimatanpassningsåtgärder samt systematisk uppföljning av klimatrelaterade risker. (SBM-3, a, b)

Begränsning av klimatförändringar

K-Fastigheters klimatpåverkan är kopplad till materialinköp, arbetsmaskiner, transporter samt energianvändning i bostäder och produktionsanläggningar. Dessa aktiviteter innebär samtidigt exponering för omställningsrelaterade risker, då ökade krav på utsläppsminskningar, teknikutveckling och förändrade kostnadsstrukturer kan påverka verksamheten över tid. Koncernen köper betydande volymer av cement och stål, vars tillverkning är energi- och utsläppsintensiv. I byggprojekten används tunga maskiner som idag drivs av fossila bränslen, vilket ger upphov till utsläpp av växthusgaser. Även in- och uttransporter av material och produkter sker huvudsakligen med dieseldrivna lastbilar. (SBM-3, 48 a, b, c i, ii, iv)

Koncernen har tecknat avtal om fossilfri el till egna bostadsfastigheter och produktionsanläggningar, vilket utöver att minska Koncernens klimatpåverkan även bidrar till att öka produktionen av fossilfri energi i takt med att efterfrågan stiger. K-Fastigheter har även installerat solpaneler som standard i majoriteten av nya bostadsfastigheter och på en av Koncernens produktionsanläggningar, vilket bidrar till mer effektiv energianvändning och ökad andel fossilfri energi på marknaden. (SBM-3, 48 a, b, c i, ii, iv)

Väsentligt underämne	Påverkan	Risk och möjlighet
Klimatanpassning	Åtgärder för att motverka lokala effekter av klimatförändringar, såsom system för dagvattenhantering samt grönområden	Potentiell positiv påverkan
	Störningar i leveranskedjor på grund av klimatförändringar och extremväder	Risk
	Fysiska skador på fastigheter förorsakade av extremväder	Risk
	Risk för projektförseningar och ökade byggkostnader på grund av extremväder	Risk
	Anpassning till högre krav på utsläppsminskningar och hållbarhetsarbete från kunder, boende och investerare kan leda till ökade operationella kostnader	Risk
Begränsning av klimatförändringar	CO_2-utsläpp från inköpta material och tjänster	Faktisk negativ påverkan
	CO_2-utsläpp från arbetsmaskiner i K-Fastigheters verksamhet	Faktisk negativ påverkan
	CO_2-utsläpp från transporter av produkter, material och anställda	Faktisk negativ påverkan
	Fossilfri energi i bostäder och produktionslokaler (tillverkning och uppvärmning)	Potentiell positiv påverkan
Energi	Hög energiåtgång i uppströms tillverkning av strategiska material	Potentiell negativ påverkan
	Betongstommar med låga U-värden bidrar till minskad energiförbrukning från uppvärmning	Potentiell positiv påverkan
	Energiförbrukning i bostäder och produktionsanläggningar	Potentiell negativ påverkan
	Höga och volatila energipriser	Risk

Energi

K-Fastigheter energipåverkan uppstår i hela värdekedjan, från råvaruutvinning till hyresgästernas energiförbrukning. Produktionen av strategiska insatsvaror såsom cement, betong och stål är energiintensiv och kan, beroende på energikälla, innebära betydande utsläpp av växthusgaser. Cementtillverkningen som sker uppströms i värdekedjan står för en stor del av den regionala elförbrukningen både i Baltikum och Sverige. Betydande mängder energi konsumeras även i K-Fastigheters produktionsanläggningar och bostadsfastigheter, bland annat för uppvärmning och drift. (SBM-3, 48 a, b, c i, ii, iv)

De prefabricerade betongstommarna från prefabverksamheten bidrar positivt till fastighetens klimatskal och skapar goda förutsättningar för energieffektiva bostäder. Tack vare betongens höga densitet och värmetröghet hjälper stommarna till att minska energiförlusten och därmed förbättra både inomhuskomfort och energieffektivitet. (SBM-3, 48 a, b, c i, ii, iv)

K-Fastigheters energianvändning medför en finansiell risk på grund av osäkra el- och bränslepriser. Om energipriserna stiger, eller om kostnader för växthusgasutsläpp ökar – till exempel genom skärpta regler inom EU:s koldioxidmarknad kan det slå hårt mot Koncernen eftersom verksamheten är förhållandevis energiintensiv. Detta exponerar K-Fastigheter för omställningsrelaterade risker kopplade till marknadsförändringar och framtida prisjusteringar. (SBM-3, 48 a, b)

Finansiella effekter

Såväl fysiska risker som omställningsrisker kan ha finansiell effekt på K-Fastigheter då de kan leda till ökade kostnader och ökat investeringsbehov, liksom intäktsbortfall och minskad attraktivitet på hyres- och transaktionsmarknaden. Dessa risker kan även ha en negativ effekt på den löpande värderingen av Koncernens förvaltningsfastigheter, då förändrade antaganden om till exempel framtida utveckling i driftskostnader och marknadsrisk påverkar värderingen. Effekterna bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Koncernens finansiella rapporter på kort sikt, men utgör potentiella konsekvenser på medellång och lång sikt. (SBM-3, 48 d)

Resiliensanalys

K-Fastigheter har inte genomfört någon systematisk eller kvantitativ resiliensanalys specifikt kopplad till klimatrelaterade risker och möjligheter. Under 2024–2025 har Koncernen, inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen och tidigare övergripande riskbedömningar, genomfört en kvalitativ genomlysning av exponering mot klimatrelaterade risker. Analysen omfattar hela koncernen och samtliga led i värdekedjan och har genomförts med utgångspunkt i de tidshorisonter som anges i ESRS 2, BP-2. Någon analys baserad på mer långsiktiga klimatscenarier har inte genomförts. (E1, SBM-3, 19 a, b)

Det relativt unga och energieffektiva fastighetsbeståndet, satsningar inom fossilfri energi och materialval med hänsyn till klimatpåverkan bedöms stärka Koncernens konkurrenskraft när energipriser höjs och klimatrelaterade regelverk skärps. Effektiv dagvattenhantering och genomtänkt utformning av grönområden bidrar samtidigt till mer robusta bostadsområden, vilket kan stödja värdeutveckling, uthyrningsgrad och attraktivitet över tid.

Beroendet av energiintensiva insatsvaror, exponering mot volatila energi- och koldioxidkostnader samt ökade fysiska klimatrelaterade risker – såsom översvämningar, skyfall och extremhetta – innebär att klimatanpassning och energieffektivitet behöver vara integrerade delar av investeringsbeslut, projektutveckling och förvaltningsstrategi. K-Fastigheters fortsatta förmåga att hantera dessa risker, minimera drift- och livscykelkostnader och möta krav från investerare, regelgivare och hyresgäster är därmed central för Koncernens långsiktiga lönsamhet och resiliens. (E1, SBM-3, 19 c)

[E1-1] Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

K-Fastigheters klimatmål som redovisas under E1-4 sätter ambitionen och vägleder Koncernen i det övergripande klimatarbetet. Koncernen har under året arbetat med att kartlägga nuläge och den faktiska påverkan och är därmed fortfarande i ett tidigt skede med att strukturera ett mer systematiskt klimatarbete. Någon formell omställningsplan har inte antagits för att begränsa klimatförändringarna. (E1, 17)

[E1-2] Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Hållbarhetspolicyn

Hållbarhetspolicyn beskriver hur K-Fastigheter ska arbeta med verksamhetens klimatpåverkan, såväl för att anpassa den till som att begränsa klimatförändringarna och effektivisera energiförbrukningen. Policyn beskriver att vid planering av nya fastigheter ska hänsyn tas till klimatrelaterade risker så som översvämningar och extremhetta, förvaltning av färdigställda byggnader ska göras på ett långsiktigt hållbart sätt och att klimatförbättrade materialval ska erbjudas till kunder. Vidare beskrivs det att alla koncepthus ska motsvara kraven för energiklass B. (MDR-P 65 a), (E1 25)

Bygg- och anläggningssektorns färdplan 2045

Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft (”Färdplan 2045”) är ett gemensamt åtagande som omfattar hela

värdekedjan – från materialtillverkare till byggherrar, entreprenörer och fastighetsägare – med målet att uppnå nettonollutsläpp till år 2045. Tyngdpunkten ligger på ökat samarbete längs värdekedjan, resurseffektiv materialanvändning, ökad cirkularitet, energieffektivisering och elektrifiering. Därtill lyfts vikten av kontinuerlig kompetensutveckling, innovation och digitalisering som centrala möjliggörare för omställningen.

K-Fastigheter använder Färdplan 2045 som en strategisk kompass för att strukturera klimatarbetet, sätta mål med utgångspunkt i branschens omställning och integrera klimatfrågan i investeringar, projektutveckling och förvaltning – allt för att framtidssäkra verksamheten och stärka konkurrenskraften på en snabbt föränderlig marknad. Koncernledningen är ytterst ansvariga för att Färdplan 2045 implementeras i verksamheten. (MDR-P, 65 a, c, d) (E1, 25)

Uppförandekod för leverantörer

Uppförandekoden för leverantörer förtydligar K-Fastigheters synsätt och arbetsmetoder när det gäller koncernens klimatpåverkan. Den beskriver Koncernens ambitioner för klimatarbetet och klargör vilka krav och förväntningar som ställs på dess affärspartners. För att möjliggöra en konsekvent och strukturerad uppföljning av leverantörernas klimatarbete prioriterar K-Fastigheter samarbeten med leverantörer som är certifierade enligt ISO 14001. Brinova utgår från att anbudsgivare har ett kvalitets- och miljöledningssystem som uppfyller krav enligt ISO 9001 respektive ISO 14001 eller likvärdigt. (MDR-P, 65 a), (E1, 25)

För mer information om Koncernens policydokument och tillhörande processer, se ESRS 2, GOV-1.

[E1-3] Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

K-Fastigheters klimatarbete utvecklas successivt i takt med att kunskapsunderlaget stärks. Under 2025 har Koncernen för första gången genomfört en strukturerad kartläggning av växthusgasutsläpp, vilket har gett en tydligare bild av var utsläppen uppstår i den egna verksamheten och i värdekedjan. Under året har Koncernen även fastställt gemensamma klimatmål som ska vägleda och förtydliga ambitionsnivån i klimatarbetet, både internt och externt. Målen innebär att klimatpåverkan från den egna verksamheten och successivt från värdekedjan ska analyseras och reduceras över tid. Mot denna bakgrund har årets åtgärder i huvudsak fokuserat på områden där Koncernen har direkt rådighet. (MDR-A, 68 a–c)

Material och produktion

K-Fastigheters prefabverksamhet arbetar aktivt med att optimera både typ och mängd av bindemedel i sina betongprodukter, vilket bidrar till att minska CO_2-utsläppen. Koncernens prefabricerade betongstommar återfinns idag i en betydande andel av fastighetsbeståndet. Under 2025 har Koncernen intensifierat insatserna i den egna verksamheten för att ytterligare minska klimatpåverkan från betongproduktion, exempelvis genom att successivt ersätta cement med alternativa bindemedel med lägre klimatavtryck. Detta arbete har gett förbättrade resultat i de EPD:er *(Environmental Product Declarations)* som utarbetats för K-Fastigheters betongelement, vilket i förlängningen innebär att Koncernens totala klimatpåverkan reduceras.

Allt armeringsjärn som köps in är gjort av återvunnet material, vilket bidrar till ett lägre klimatavtryck jämfört med användningen av primär råvara. (E1-3, 29 a) (MDR-A, 68 a)

Transporter

Prefabverksamheten arbetar kontinuerligt med att effektivisera transporterna från produktion till kund genom att fokusera på så korta transportsträckor som möjligt och att maximera fyllnadsgraden i varje transport. Klimatrelaterade transportdata följs upp regelbundet och rapporteras av transportören, vilket möjliggör en tydlig kontroll och förbättring över tid. Huvuddelen av Koncernens cementleverantörer finns i Lettland och Sverige, med produktion i några av Europas mest moderna produktionsanläggningar.

Omställningen till fossilfria transportalternativ har påbörjats, bland annat genom samarbete med ett transportföretag som testar elfordon, med målsättningen att nå helt fossilfria transporter under 2026. Biogas och HVO är de huvudsakliga drivmedlen som utvärderas i arbetet. (E1-3, 29 a) (MDR-A, 68 a)

Resultat av genomförda åtgärder förväntas löpande minska K-Fastigheters utsläpp, med riktning mot nettonoll till 2045. Effekter av Koncernens samlade åtgärder följs upp som en del av klimatbokslutet vilket presenteras under E1-6. (E1-3, 29 b)

Energi och klimatanpassning

Energieffektivitet beaktas löpande i utveckling av byggnader och materialval. Den genomförda utsläppskartläggningen under 2025 utgör underlag för fortsatt prioritering av energirelaterade utsläpp i den egna verksamheten och i värdekedjan.

Klimatanpassning integreras i projektutveckling och förvaltning, exempelvis genom dagvattenhantering och utformning av grönområden för att hantera effekter av extremväder och ökade nederbördsmängder. Arbetet bedrivs i nuläget inom ramen för befintliga processer för projektutveckling och förvaltning samt i dialog med berörda parter, och utvecklas successivt i takt med fördjupad analys av klimatrelaterade risker. (E1-3, 29 a)

Finansiella resurser

K-Fastigheter arbetar löpande för att driva utvecklingen framåt inom ramarna för Färdplan 2045. För att nå de uppsatta målen krävs finansiella resurser för att genomföra nödvändiga åtgärder. I dagsläget har dock ingen betydande resursåtgång allokerats för de insatser som beskrivits ovan. De kostnader och investeringar avseende koncernens kapital- och driftsutgifter som omfattas av EU:s taxonomi redovisas på sidorna 62–65. (E1, 29 c, AR 21) (MDR-A, 69 a)

[E1-4] Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

K-Fastigheter har antagit koncernövergripande klimatmål som omfattar både ett nettonollmål och ett halveringsmål för växthusgasutsläpp i den egna verksamheten (scope 1 och 2).

Målen har fastställts med utgångspunkt i Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft och Sveriges nationella klimatmål som i sin tur grundar sig i internationellt etablerad klimatvetenskap, däribland underlag Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC. Målen har inte genomgått extern vetenskaplig validering.

Även Koncernens utsläppskartläggning och en intern bedömning av genomförbarhet och påverkan har legat till grund för målformuleringarna. Basåret fastställdes i samband med årets utsläppskartläggning av scope 1 och 2 och bedöms vara representativt för verksamheten.

Målen grundar sig i samma utsläppsgränser som Koncernen använder vid beräkning av växthusgasutsläpp, se vidare information under E1-6. Vid utformningen av målen har intressenternas perspektiv vägts in genom de intressentdialoger som redovisas enligt ESRS 2 SBM-2. Dessa dialoger har bidragit till att säkerställa att målsättningarna är relevanta och förankrade i de förväntningar och behov som finns hos berörda parter. (E1-4, 16 a, 33, 34 a, b, e, AR 25 a) (MDR-T 80 a, f–h)

Nettonoll-mål (scope 1 och 2)

- K-Fastigheter ska nå nettonoll år 2045 för växthusgasutsläpp i tCO_2e från den egna verksamheten (marknadsbaserade scope 1 och 2), med basår 2025. (E1-4, 34 a, b) (MDR-T, 80 b–d)

Halveringsmål (scope 1 och 2)

- K-Fastigheter ska senast år 2035 minska de absoluta marknadsbaserade växthusgasutsläppen i tCO_2e från den egna verksamheten (scope 1 och 2) med minst 50 procent, jämfört med basåret 2025. (E1-4, 34 a, b) (MDR-T, 80 b–e)

Då klimatmålen antogs efter rapporteringsperiodens slut och 2025 utgör basår saknas historiska jämförelsevärden. Redovisningen för 2025 utgör därför en första nulägesbild som ligger till grund för kommande uppföljning av målen. K-Fastigheter har antagit ett nettonoll-mål för 2045 samt ett halveringsmål till 2035, men någon detaljerad definition av nettonoll har ännu inte fastställts. Detta innebär att målen inte har brutits ned i kvantifierade delmål eller målbanor utöver de övergripande reduktionsnivåerna.

Arbetet med att vidareutveckla datagrund, metodik och avgränsningar för utsläppsberäkning fortsätter under 2026. Kvantifiering av målen presenteras under E1-6.

För att uppfylla målen ämnar Koncernen att arbeta kontinuerligt med de åtgärder som är listade i avsnitt E1-3. För närvarande har ingen detaljerad analys genomförts av hur mycket varje enskild åtgärd bidrar till att nå målen. Fossila bränslen har i princip helt fasats ut ur den egna verksamheten. På enstaka lokala byggarbetsplatser har energikällan inte kunnat kartläggas och har därför antagits varit fossilbaserad. Koncernens fokus framåt blir att öka förståelse för byggarbetsplatsers energikälla samt att identifiera och implementera lösningar för att fasa ut fossila bränslen inom väg- och sjötransporter.

De faktorer som främst förväntas påverka den fortsatta utfasningen är ökade krav från kunder, teknikutveckling – exempelvis förbättrad tillgång på eldrivna lastbilar med högre kapacitet – samt högre beskattning på fossila bränslen och eventuella förändringar i lagstiftningen. (E1-4, 34 f)

[E1-5] Energianvändning och energimix

Koncernens energiförbrukning kommer främst från drift av fastighetsbeståndet, prefabverksamhetens produktionsanläggningar samt byggprojekt och uppgick till totalt 53 729 MWh under 2025. Energimixen under 2025 bestod av 95 procent förnybar energi, 3 procent fossil energi och 2 procent kärnenergi.

Energianvändning och energimix, MWh	2025
Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	0
Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	1 128
Bränsleförbrukning från naturgas	0
Bränsleförbrukning från andra fossila källor	0
Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga eller kylning från fossila källor	680
Förbrukning av energi från kärnkraft	1 217
Total användning av fossil energi	**1 808**
Andelen fossila källor i den totala energianvändningen, %	*3%*
Andelen kärnenergikällor i den totala energianvändningen, %	*2%*
Bränsleförbrukning från förnybara källor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.)	2 775
Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga eller kylning från förnybara källor	46 818
Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	1 111
Total användning av förnybar energi	**50 704**
Andelen förnybara källor i den totala energianvändningen, %	*94%*
Total energianvändning	**53 729**

Beräkningsmetoder: Förbrukningsdata har i huvudsak inhämtats direkt från leverantörer. Bränsleförbrukning baseras på inköpt mängd bränsle, omräknat till energienheter. I enstaka byggprojekt har förbrukningsdata erhållits genom projektspecifik uppföljning när leverantörsdata inte varit tillgänglig. För egenproducerad solel har energianvändningen beräknats baserat på total producerad el, exklusive såld mängd el. El som förbrukas i fastigheter är producerad genom kärnenergi och prefabverksamheten använder el från vattenkraft, vilket styrks genom ursprungscertifikat. För drygt hälften av pågående byggprojekt har uppgifter om elens ursprung erhållits från leverantör, majoriteten utgörs av förnybara energikällor. (E1-5, 43)

Energiintensitet per nettointäkt	2025
Total energianvändning från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan per nettointäkt från verksamheter i sektorer med hög Klimatpåverkan[1], (MWh/nettoomsättning i mkr)	28,4

[1] *Koncernen är verksam inom fastighetssektorn, vilken är klassad som en sektor med hög klimatpåverkan.*
Beräkningsmetoder: Energiintensiteten beräknas som koncernens totala energianvändning dividerad med nettoomsättning. Nettoomsättningen som används i beräkningarna är desamma som redovisas i de finansiella rapporterna och redovisas i miljoner svenska kronor (mkr), se resultaträkning sid 85. (E1-5, 43)

[E1-6] Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 och totala växthusgasutsläpp

Koncernens direkta växthusgasutsläpp i scope 1 och 2 uppgick till totalt 2 208 ton CO_2e under 2025. Utsläppen genereras av uppvärmning av Koncernens produktionsanläggningar samt inköpt el. Koncernen bedömer att dess största klimatpåverkan ingår i de indirekta växthusgasutsläppen i scope 3, varför Koncernen under 2026 kommer att fortsätta med att kartlägga sådana utsläpp.

Biogena utsläpp (tCO_2e)	**2025**
Biogena utsläpp i scope 1	847,9
Biogena utsläpp i scope 2	0
Totala biogena utsläpp i scope 1 och 2	**847,9**

Beräkningsmetoder: Biogena koldioxidutsläpp uppstår i prefabverksamheten i samband med användning av biobränsle för värmeproduktion. Förbrukningen baseras på inköpt mängd bränsle. Emissionsfaktorer för biodiesel och träpellets har hämtats från DEFRA 2025.

Utsläppsintensitet per nettointäkt	**2025**
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) (tCO_2 e/ nettoomsättning i mkr)	1,1
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) (tCO_2 e/ nettoomsättning i mkr)	1,2

Beräkningsmetoder: Utsläppsintensiteten beräknas som Koncernens totala utsläpp av växthusgaser i scope 1 och 2 dividerad med nettoomsättning. Nettoomsättningen som används i beräkningarna är densamma som redovisas i de finansiella rapporterna och redovisas i miljoner svenska kronor (mkr), se resultaträkning sid 85.

Bruttoväxthusgasutsläpp (tCO_2e)

	Retroaktivt			År för delmål och mål		
	2025 (basår)	**2025**	**2024**	**2035**	**2045**	**Årligt mål i % / Basår**
Växthusgasutsläpp inom scope 1						
Bruttoväxthusgasutsläpp scope 1	302,5	302,5	–	–	–	–
Procentandel scope 1-växthusgasutsläpp från reglerade utsläppshandelssystem, %	0%	0%	–	–	–	–
Växthusgasutsläpp inom scope 2						
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 2	1 774,9	1 774,9	–	–	–	–
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp scope 2	1 905,6	1 905,6	–	–	–	–
Totala utsläpp av växthusgaser scope 1 och 2						
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade)	2 077,4	2 077,4	–	–	–	–
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade)	2 208,1	2 208,1	–	1 393,5	–	–

Beräkningsmetoder: Klimatbokslutet är upprättat i enlighet med Green House Gas Protocol (GHG-protokollet), den internationella standarden för beräkningar av växthusgasutsläpp. Samtliga växthusgaser anges i koldioxidekvivalenter (CO2e), en beteckning som används när flera olika växthusgaser (i förekommande fall CO2, CH4, N2O, HFC, PFC, SF6 och NF3) omräknats till motsvarande klimatpåverkande mängd koldioxid. Klimatbokslutet tillämpas enligt principen om operationell kontroll. Detta innebär att samtliga verksamheter där Koncernen har operativ kontroll inkluderas i redovisningen, oavsett ägarandel. Beräkning och konsolidering av växthusgasutsläpp har genomförts i Koncernens digitala rapporteringsverktyg.

Scope 1 omfattar direkta växthusgasutsläpp från bränsleförbrukning i den egna verksamheten, inklusive uppvärmning i prefabverksamhetens produktionsanläggningar samt bränsleförbrukning i leasade tjänstebilar. Utsläppen har beräknats utifrån uppmätt eller inköpt bränslemängd multiplicerat med emissionsfaktorer från DEFRA 2025.
Scope 2 omfattar indirekta växthusgasutsläpp från inköpt el och fjärrvärme i den egna verksamheten. I enlighet med GHG-protokollet redovisas scope 2 både enligt marknadsbaserad och platsbaserad metod.

Marknadsbaserad metod: El köps i huvudsak med förnybart ursprung via elleverantör, där ursprungsgarantier är avtalsbundna till elleveransen. Under 2025 utgjordes 83 procent av den marknadsbaserade energianvändningen i scope 2 av el med ursprungsgarantier. Inga fristående ursprungsgarantier har köpts. Emissionsfaktorer för el i den marknadsbaserade metoden har hämtats från AIB 2025. För den el som inte kunnat härledas genom avtal har residualmix använts. För fjärrvärme har leverantörsspecifik bränslemix och emissionsfaktorer tillämpats.

Platsbaserad metod: För den platsbaserade metoden används svensk elmix enligt AIB 2025 för beräkning av växthusgasutsläpp baserad på inköpt el. För fjärrvärme har leverantörsspecifik bränslemix och emissionsfaktorer tillämpats. (E1-6, 55, AR, 39 b, 45 d, 46 h)

ESRS E2 MILJÖFÖRORENINGAR

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga påverkan, risker och möjligheter i samband med miljöföroreningar

K-Fastigheter har, inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen, identifierat miljöföroreningar till luft som en väsentlig negativ inverkan. Bedömningen grundas på en genomgång av Koncernens verksamhet och värdekedja, där utsläpp till luft kopplade till tunga fordon och maskiner på byggarbetsplatser har identifierats ha en väsentlig påverkan. (IRO-1, 11 a)

Som en del av underlaget har K-Fastigheter även beaktat att prefab-verksamheten är anmälningspliktig. De krav, villkor och kontrollmoment som följer av anmälningsprocesser och beslut har använts för att konkretisera vilka typer av miljöföroreningar som kan uppstå, var de kan uppstå och vilka skyddsåtgärder och uppföljningskrav som gäller. Inom ramen för anmälningsprocesserna genomförs också samråd med relevanta intressenter, såsom myndigheter, kommun, närliggande verksamheter och andra särskilt berörda (inklusive boende i närområdet). (IRO-1, 11 b)

[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

På K-Fastigheters byggarbetsplatser bedöms risken vara förhöjd för negativ inverkan på lokal luftkvalitet, främst under skeden med markberedning och etablering. I dessa delar av projekten används tunga maskiner och fordon, vilket kan ge upphov till lokala luftföroreningar, såsom partiklar, kolmonoxid (CO), kväveoxider (NOx) och svaveloxider (SOx). (SBM-3, 48 a, c i, ii, iv)

Väsentligt underämne	Påverkan	Risk och möjlighet
Förorening i luft	Luftföroreningar från tunga maskiner och fordon på byggarbetsplatser	Faktisk negativ påverkan

K-Fastigheters byggmetod innebär samtidigt att användningen av tunga fordon och maskiner är tidsmässigt och omfattningsmässigt begränsad. (SBM-3, 48 b, c iii)

[E2-1] Policyer relaterade till miljöförorening

Hållbarhetspolicyn beskriver hur K-Fastigheter ska arbeta för att minimera risken att luftföroreningar uppstår. I uppförandekoden för leverantörer framgår de miljökrav som K-Fastigheter ställer på sina leverantörer under avtalstiden. Leverantörers transporter ska till exempel uppfylla lägst utsläppsklass Euro 5, vilket innebär att utsläpp av kväveoxider, partiklar och kolmonoxid inte får överskrida särskilda gränsvärden. (E2-1, 15 a) (MDR-P, 65 a)

Uppförandekoden redogör för de krav som K-Fastigheter ställer på leverantörer och entreprenörer som Koncernen anlitar, vad gäller deras användande av kemikalier, transporter, avfallshantering och byggtekniker som utförs på och kring byggarbetsplatsen. (E2-1, 15 a) (MDR-P, 65 a)

Koncernens policydokument saknar i dagsläget beskrivning om hur potentiella nödsituationer eller incidenter relaterat till luftföroreningar hanteras och på vilket sätt K-Fastigheter kontrollerar och minimerar påverkan på människor och miljö. (E2-1, 15 c)

K-Fastigheter har inte identifierat ett behov för denna typ av hantering då risken att nödsituationer kopplade till luftföroreningar uppstår bedöms låg. För mer information om Koncernens policydokument och tillhörande processer, se ESRS-2, GOV-1.

[E2-2] Åtgärder och resurser relaterade till miljöförorening

K-Fastigheter arbetar kontinuerligt med att förebygga och minska utsläpp till luft, med fokus på transporter och användning av fordon samt maskiner på byggarbetsplatser. För att ytterligare begränsa sådana utsläpp genomförs en successiv övergång från fossildrivna transporter till eldrivna fordon och användning av biobränslen, vilket bidrar till att minska utsläppen av växthusgaser och andra skadliga miljöföroreningar. (MDR-P, 68 c, d)

Dessutom strävar Koncernen efter att välja den produktionsanläggning som ligger närmast kunden, vilket bidrar till att bränsleförbrukningen vid transport kan reduceras. Under året har Koncernen tagit fram tydliga riktlinjer för leverantörer och underentreprenörer för att begränsa tomgångskörning på byggarbetsplatser. (MDR-P, 68 c)

K-Fastigheter ställer även krav på att transporter ska uppfylla den europeiska utsläppsstandarden Euro 5, som reglerar maxgränser för utsläpp av bland annat kväveoxider och partiklar från fordon. (MDR-A, 68 a, b)

I den egna verksamheten används i första hand el eller HVO för arbetsfordon vid produktionsanläggningar, enstaka fossildrivna fordon kan förekomma. Ambitionen är att successivt minska beroendet av fossila bränslen och, där det är möjligt, ställa om till alternativ med lägre miljöpåverkan. (MDR-A, 68 a, b)

Vid särskilda kundkrav tillämpas ytterligare åtgärder, exempelvis används eldrivna lyftkranar vid montage och HVO används som bränsle vid transporter av betongelement från produktionsanläggning till kund. K-Fastigheter arbetar löpande med att tydliggöra och följa upp vilka miljökrav som ska gälla för externa aktörer som ansvarar för markförberedelser, inklusive relevanta krav kopplade till maskiner, bränslen och utsläpp. (MDR-A, 68 a, b)

Utöver övergången till HVO från diesel finns för närvarande inga ytterligare åtgärder planerade för att minska luftföroreningar från transporter. Även om ett möjligt nästa steg skulle kunna vara att införa eldrivna fordon, är detta inte något som planeras i dagsläget. (MDR-A, 69 a)

[E2-3] Mål relaterade till miljöförorening

Detta är första gången som K-Fastigheter samlar in och redovisar sina miljöföroreningar till luft och därför är inget specifikt, tidsbundet och mätbart mål framtaget ännu. De åtgärder och krav som idag gäller för både den egna verksamheten och leverantörer anses för närvarande vara tillräckliga för att begränsa negativ påverkan. Koncernen följer kontinuerligt utvecklingen och utvärderar möjligheterna att ytterligare minska miljöpåverkan, bland annat genom en aktiv dialog med intressenter. Uppföljning och utvärdering av de genomförda insatserna sker med hjälp av de mått som redovisas under E2-4. (MDR-T, 81 b i)

[E2-4] Mått för förorening av luft

Luftföroreningar som uppstår från transporter till och på byggarbetsplatser redovisas i tabellen nedan.

Eftersom detta är första året Koncernen samlar in dessa data, finns ingen historik att jämföra med. Beräkningarna bygger på uppskattningar kring fordons- och bränsletyp, vilket innebär att resultaten bör tolkas med viss försiktighet då det är svårt att dra entydiga slutsatser.

Föroreningar i luft (ton/år)	2025
Kolmonoxid (CO)	4,3
Kväveoxider (NOx)	0,4
Luftburna partiklar (PM)	0,0
Kolväten (HC)	0,2

Beräkningen av luftföroreningar utgår från dieselanvändning i arbetsmaskiner under 2025 och baseras på en schabloniserad uppskattning tillämpad på samtliga fordon. Damm-föroreningar har inte inkluderats. Vid beräkningen har följande antaganden använts: att samtliga arbetsmaskiner har en motoreffekt mellan 56 och 560 kW samt att endast nya maskiner som uppfyller gällande miljökrav har använts. Källan för att beräkna luftföreningarna kommer från en projektrapport publicerad av SBUF (Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond) 2024. Beräkningsmetoden är inte validerad av extern part. (MDR-M, 77 b)

ESRS E3 VATTEN OCH MARINA RESURSER

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter i samband med vatten och marina resurser

Vattenförbrukningen är betydande genom hela K-Fastigheters värdekedja. För att få en tydligare bild av hur vatten nyttjas i olika delar av verksamheten har information inhämtats från relevanta interna intressenter samt om Koncernens processer, inköp och fastighetsdrift. K-Fastigheter utgick även ifrån verksamhetens geografiska placering för att bedöma omfattningen av tillgångar i potentiella högriskområden kopplade till vatten. Denna kartläggning kompletteras med en övergripande analys som belyser den vattenrelaterade inverkan i samtliga led av värdekedjan. (IRO-1, 8 a)

Externa intressenter har inte direkt involverats i processen, deras intressen har beaktats via löpande intressentdialoger beskrivna i ESRS 2 SBM-2. (IRO-1, 8 b)

[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Vattenförbrukningen sträcker sig över flera led i verksamheten, från utvinning av råmaterial till produktion av betongstommar och vidare till den dagliga användningen av vatten bland hyresgästerna. (SBM-3, 48 a)

De material och produkter som köps in för nyproduktion, underhåll och renovering har ofta en hög vattenintensitet vid tillverkningen. Särskilt framställning av cement, betong och stål kräver betydande mängder vatten och brytning av kalksten kan påverka både tillgången och kvaliteten på lokala vattenresurser. Inom Koncernens verksamhet används vatten främst i den industriella processen för att tillverka betongelement. (SBM-3, 48 c i, ii)

K-Fastigheter anpassar verksamheten genom att framför allt implementera effektiviseringsåtgärder och minska andelen förbrukat rent vatten. Vatten återvinns i produktionen efter att ha passerat sedimentationsbassänger. (SBM-3, 48 b)

Nedströms i värdekedjan sker vattenanvändningen kontinuerligt genom hyresgästernas dagliga användning i bostäder och lokaler. Hur mycket vatten som förbrukas påverkas både av hyresgästernas rutiner och verksamheter samt av fastigheternas tekniska utformning och utrustning. (SBM-3, 48 c ii–iv)

I områden där vattenresurserna är begränsade eller där det råder vattenbrist är det avgörande att aktivt arbeta med att minska vattenförbrukningen och införa effektiva åtgärder för att säkerställa en hållbar användning av tillgängligt vatten. (SBM-3, 48 a, c i)

Någon systematisk analys av Koncernens geografiska exponering mot områden med förhöjd risk för vattenbrist har inte genomförts. En mer strukturerad kartläggning av vattenriskområden planeras att utvecklas i takt med att metodik och datagrund stärks.

Väsentligt underämne	Påverkan	Risk och möjlighet
Vatten	Uppströms vattenanvändning vid utvinningsprocesser för råmaterial med hög vattenintensitet	Potentiell negativ påverkan
	Vattenanvändning i betongproduktion	Faktisk negativ påverkan
	Vattenanvändning bland boende i fastigheter	Potentiell negativ påverkan

[E3-1] Policyer för vattenresurser

Koncernens hållbarhetspolicy utgör den centrala grunden för att hantera den betydande vattenförbrukningen. I policyn framgår det att hållbarhetsfrågor ska beaktas vid projektering av nya fastigheter i samråd med kunder och leverantörer. Därför kan vattenförbrukningen vara en mer relevant fråga i särskilda projekt. K-Fastigheter följer alltid branschstandard vad gäller snålspolande kranar och blandare i nyproducerade byggnader. (E3-1, 12–14)

Mer information om denna policy och tillhörande processer finns i ESRS 2, MDR-P. K-Fastigheter har inte antagit någon specifik policy gällande vattenhantering och -rening eller förebyggande och minskning av miljöföroreningar i vatten. (E3-1, 12 a)

[E3-2] Åtgärder och resurser för vattenresurser

Inom prefabverksamheten har återanvändning av tvättvatten implementerats under året som en åtgärd för att reducera behovet av nytt vatten i processen. (E3-2, 18 c) (MDR-A, 68 a–c)

Inom fastighetsbeståndet har vattenbesparande lösningar, såsom snålspolande toaletter och munstycken som begränsar flöden, installerats för att sänka vattenförbrukningen i nyttjandefasen och därigenom reducerat vattenförbrukningen hos hyresgäster. (E3-2, 18 b) (MDR-A 68 a–c)

Utöver dessa aktiviteter allokeras inga ytterligare resurser till att reducera vattenförbrukningen, förutsatt att det inte är ett särskilt krav från kunden. (MDR-A, 69 a)

[E3-3] Mål för vattenresurser

Införandet av ESRS har medfört att nya mått och mätpunkter tagits fram för 2025, vilket i sin tur har öppnat upp för ett bredare och mer holistiskt synsätt på tidigare mål kopplade till vattenförbrukning. Det innebär att befintliga mål behöver omprövas och anpassas till den nya helhetsbilden.

K-Fastigheter har inte tagit fram några tidsbestämda eller mätbara mål för vattenförbrukning gällande identifierad påverkan i uppströms värdekedja, prefabverksamhetens tillverkning av betongelement eller hyresgästernas vattenkonsumtion. Arbetet med att utvärdera och utveckla mål pågår och kommer att anpassas i takt med den nya strukturen och insamlingsmetodiken. (MDR-T 81)

[E3-4] Vattenförbrukning

Total vattenförbrukning avser förbrukad mängd vatten vid byggarbetsplats, tillverkning av betongelement samt hyresgästers vattenkonsumtion i bostadsfastigheter. Vattenförbrukning i uppströms värdekedja har inte uppmätts eller uppskattats.

Den totala vattenförbrukningen under året har uppgått till 788 315 m³. I nuläget finns inget jämförelsetal för totala vattenförbrukning vilket innebär att det inte går att redovisa någon förändring. Brinovas fastigheter svarar för 88 procent av den totala vattenförbrukningen. K-Fastigheters bostadsfastigheter svarar för 8 procent, prefabverksamhetens vattenförbrukning svarar för 3 procent och byggarbetsplatserna för mindre än 1 procent av den totala vattenförbrukningen.

Vattenförbrukning, m³	2025
Total vattenförbrukning	788 315
Total mängd återvunnet och återanvänt vatten vid betongtillverkning	1 816
Total vattenförbrukning i områden med vattenrisk*	–
Total vattenförbrukning per nettoomsättning (m³/mkr)	413,7

** Uppgift om total vattenförbrukning i områden med vattenrisk redovisas inte för 2025 då geografisk vattenriskanalys inte har genomförts.*

Beräkningsmetoder: Vattenförbrukning i prefabverksamheten baseras på faktisk konsumtion under 2025. För byggarbetsplatser har förbrukningen uppskattats utifrån vattenanvändning per bruttoarea, medan uppgifter för K-Fastigheters fastighetsförvaltning baseras på uppmätt förbrukning. För Brinovas fastigheter baseras uppgifterna på data från april–december 2025, där cirka 25 procent av december månads förbrukning har prognostiserats på grund av saknade mätdata. Prognosen bedöms vara rimlig då den utgör en liten andel av total vattenförbrukning. Total vattenförbrukning per nettoomsättning beräknas som total vattenförbrukning dividerat med nettoomsättningen för 2025, se resultaträkning sid 85. K-Fastigheter bedömer att verksamheten inte bedrivs i områden med vattenbrist och redovisar därför noll vattenförbrukning i sådana områden. Beräkningsmetoderna har inte validerats av extern part. (MDR-M, 77 b)

ESRS E5 RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOM

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi

Som en projekt- och fastighetsutvecklare med strategiska entreprenadfunktioner förekommer betydande användning av material och resurser inom hela värdekedjan. Bedömningen som gjorts för att fastställa detta har baserats på underlag från interna verksamhetsexperter, material- och produktflöden, avfallshantering samt aktiviteter kopplade till nyproduktion, renovering, underhåll, fastighetsdrift, förvaltning och nyttjandefas. Väsentliga material- och resursflöden har kartlagts och analyserats ur ett resursanvändningsperspektiv. (IRO-1, 11 a)

Bedömningen har genomförts tillsammans med interna intressenter och baseras på tillgänglig information om branschen, verksamhetens processer, inköp, projektgenomförande och fastighetsförvaltning samt en övergripande analys av värdekedjans egenskaper och aktörer. Samråd med berörda intressentgrupper har inte genomförts eftersom K-Fastigheter bedömer befintliga kanaler för kontakt med intressentgrupper som tillräckliga. (IRO-1, 11 b)

[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Resursinflöde

Koncernens verksamhet inom byggprojekt och fastighetsförvaltning är materialintensiv, vilket har en väsentlig miljöpåverkan. Betydande mängder material som cement, stål och trä används löpande och inom både affärsområde Bygg och verksamhetsområde Fastighetsförvaltning köps huvuddelen av volymerna in på bulk – exempelvis vitvaror, kakel, klinker och målarfärg. Mot bakgrund av dessa processer bedöms K-Fastigheter bedriva en verksamhet med betydande resursuttag, där både återvunna, återbrukbara och råmaterial resurser nyttjas. (SBM-3, 48 ci–iii)

För att minska negativ inverkan finns möjligheter att styra verksamheten mot mer effektiv materialanvändning och att öka de cirkulära flödena i både projekt och förvaltning. Det innebär att upphandlingar och projektering i större utsträckning kan utgå från resurseffektivitet, materialens livslängd samt möjligheten till återbruk och återvinning. Genom att arbeta mer strategiskt med dessa frågor kan K-Fastigheter både minska miljöpåverkan och öka verksamhetens långsiktiga hållbarhet. (SBM-3, 48 b)

Koncernens affärsmodell, som ger kontroll över materialvärdekedjan från produktion till förvaltning, har visat sig ha en tydligt positiv inverkan på resursinflöden tack vare optimerad materialanvändning och ökad resurseffektivitet. Genom att standardisera material och komponenter i projekten – exempelvis kakelplattor, köksinredning och vitvaror – kan materialåtgången planeras noggrant och inköpsprocessen effektiviseras. Det minskar risken för överbeställningar och svinn, vilket i slutändan leder till lägre kostnader och mindre miljöpåverkan.

Den interna expertisen kring materialens kvalitet och funktion möjliggör dessutom mer hållbara materialval som bidrar till längre livslängd för byggnader och minskat behov av renoveringar och reparationer över tid. Inom varje byggnationsprojekt görs utvärderingar av materialens kvalitet och genom långsiktigt hållbara val kan livslängden på fastigheterna förlängas och färre renoveringar krävas vilket kan leda till sänkta underhållskostnader över tid. (SBM-3, 48 b, d)

Spillmaterial och överbliven betong tas om hand och återanvänds genom att gjutas till nya produkter, vilket minskar användningen av primära råmaterial och bidrar till mer cirkulära flöden inom verksamheten. (SBM-3, 48 b, c i–iii)

Även om cirkulär materialhantering inte nödvändigtvis innebär omedelbart minskade kostnader, kan den på sikt bidra till minskat resursutnyttjande, lägre kostnadsnivåer och minskad exponering mot pris- och tillgänglighetsrisker för strategiska material. (SBM-3, 48 b, d)

Resursutflöde

K-Fastigheter bygger huvudsakligen med hjälp av prefabricerade betongelement, vilka har en livslängd upp till 100 år, tack vare materialets beständighet och förmåga att återuppta koldioxid över tid. Korrekt underhåll kan förlänga livslängden med ytterligare 50–100 år, vilket gör renovering ekonomiskt och miljömässigt fördelaktigt. K-Fastigheters repetitiva byggnadsmodell med koncepthus i kombination med betongstommar innebär även effektivare hantering av material och avfall, vilket kan leda till minskade inköpskostnader. (SBM-3, 48 b, d)

Avfall

Vid produktion och byggnation av fastigheter uppstår industriellt avfall, vilket bedöms ha en faktisk negativ miljöpåverkan eftersom allt avfall inte går att återvinna. Typiskt avfall från byggarbetsplatsen är exempelvis trä, betong, metall, plast, gips och mineraler, vilka sorteras enligt gällande lagar och regler. (SBM-3, 48 c i–iii)

K-Fastigheter arbetar för att förebygga och reducera uppkomsten av avfall och stärka resurseffektiviteten genom strategisk planering av inköp och projektering samt genom att ställa avtalskrav på avfallshantering gentemot samarbetspartners och leverantörer. (SBM-3, 48 b)

Väsentligt underämne	Påverkan	Risk och möjlighet
Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Hög användning av material som stål och cement	Faktisk negativ påverkan
	Hög användning av förbrukningsmaterial inom bygg och förvaltning	Faktisk negativ påverkan
	Optimering av resursförbrukning och hållbara materialval	Potentiell positiv påverkan
Resursutflöde	Resurseffektivitet i en integrerad värdekedja	Möjlighet
	Beständiga byggnader med lång livslängd	Möjlighet
Avfall	Generering av industriellt avfall från produktion och byggnation	Potentiell negativ påverkan

[E5-1] Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Hållbarhetspolicyn och uppförandekoden utgör grunden för hur Koncernen hanterar resursanvändning och avfall på ett ansvarsfullt sätt. Dessa styrdokument tydliggör riktlinjer och principer för att minimera resursförbrukning och säkerställa att avfall tas om hand på ett hållbart sätt. För mer information om policydokumenten och tillhörande processer, se ESRS 2, GOV-1.

Enligt styrdokumenten ska K-Fastigheter, både vid tillverkning och montering, aktivt arbeta för att öka de cirkulära materialflödena genom medvetna materialval och öka Koncernens resurseffektivitet genom att minska användningen av icke-förnybara resurser. (E5-1, 15 b)

Koncernen strävar efter att allt avfall som uppstår i första hand ska undvikas, därefter hanteras, återanvändas eller återvinnas i linje med avfallshierarkin, vilket bidrar till en mer resurseffektiv verksamhet och stödjer en cirkulär ekonomi. (E5-1, 15 a, AR9 a, b) (MDR-P, 68 a)

[E5-2] Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Resursinflöde

För att öka de cirkulära flödena i verksamheten och minska förbrukningen av primärt råmaterial, köper K-Fastigheter kontinuerligt in betydande mängder återvunnet stål, som främst används i armeringsjärnen i betongstommens konstruktion. (MDR-A, 68 a–c)

Därtill har Koncernen infört rutiner för att öka återanvändningsgraden av plywood vid tillverkning av formar vid betonggjutning och börjat använda ursparningslådor i flergångsmaterial för exempelvis silikon och papp. Detta leder till lägre materialåtgång vid betonggjutning och minskar andelen träavfall. Detta är en del av det kontinuerliga förbättringsarbetet som görs för att minska resursförbrukningen inom produktionsprocessen. (MDR-A, 68 a–c, e)

Avfall

K-Fastigheter arbetar kontinuerligt för att minska avfallsmängderna från hyresgäster, bland annat genom att erbjuda välfungerande och användarvänliga sorteringssystem. (MDR-A, 68 b, c)

Vidare bedrivs ett löpande arbete för att reducera mängden byggavfall som går till deponi samt öka andel avfall som sorteras för återvinning och återanvändning. (MDR-P, a–c)

Koncernen har identifierat framtida insatser för att öka återanvändningen av material som rivningsmassor och grus. Dessa material kan till exempel nyttjas som fyllnadsmedel i produktionen av betongstommar och andra betongelement, vilket bidrar till en mer cirkulär materialhantering. En utmaning i detta arbete är att säkerställa att återbrukade fyllnadsmaterial är fria från farliga ämnen som annars kan riskera att läcka ut i naturen. K-Fastigheter följer därför noggrant utvecklingen inom området och utvärderar löpande möjligheterna att öka användningen av sådana material. (E5-2, 19) (MDR-A, 68 c)

Sedan 2025 köper K-Fastigheter cement med hög andel återvunnet material, i form av bland annat slagg som är en restprodukt från ståltillverkning. Genom att välja denna typ av cement begränsas behovet av råmaterial och ökar de cirkulära flödena inom värdekedjan. (MDR-P, a–c)

Utöver beskrivna åtgärder allokeras inga omfattande resurser till att hantera den negativa påverkan som uppstår kopplat till resursinflöde och avfall. (E5-2, 19) (MDR-A, 68 c)

[E5-3] Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

K-Fastigheters grundläggande ambition är att integrera cirkulära flöden i tillverkningsprocessen och bygga resurssnålt. Koncernen arbetar löpande för att öka användningen av återvunnet material och reducera den totala mängden avfall som uppkommer i den egna verksamheten. Genom uppförandekoden ställs krav att koncepthusen som byggs ska motsvara kraven enligt Miljöbyggnad Silver. Det inkluderar bland annat krav på grad av återvunnet material, andel avfall till deponi och att byggnaden konstrueras på ett anpassningsbart, flexibelt och nedmonterbart sätt.

Införandet av den nya redovisningsstandarden ESRS har medfört att K-Fastigheter behövt ompröva både struktur och omfattning för insamling och utvärdering av materialflöden och vikter. Detta har inneburit att Koncernen inte har fastställt några tidsbestämda och mätbara mål kopplade till identifierad påverkan, risker och möjligheter inom resursanvändning och cirkulär ekonomi. Under 2026 kommer K-Fastigheter att göra en översyn av behovet och utformningen av mål kopplade till resursanvändning för att säkerställa en effektiv och hållbar hantering framöver. (E5-3, 23) (MDR-T, 72)

Uppföljning av resursanvändning görs genom de mått som presenteras i E5-4. De löpande kontrollerna av policyefterlevnad i verksamheten bedöms i nuläget vara tillräckligt för att hantera K-Fastigheters negativa påverkan respektive möjligheter. (MDR-T, 72, 81 b i, ii)

[E5-4] Resursinflöden

Den totala vikten för produkter och tekniska och biologiska material uppgick till 179 204 ton under 2025. Den största andelen av denna vikt kommer från prefabverksamhetens tillverkning av betongelement (95 procent). Vikten på byggmaterial och vitvaror för nyproduktion står för cirka 4 procent av den totala vikten. Renovering av befintliga fastigheter står för mindre än 1 procent. Eftersom det saknas data för föregående år går det inte att dra några slutsatser om årets utfall.

Resursinflöde	2025
Total sammanlagd vikt för produkter och tekniska och biologiska material, ton	179 204
Andel biologiskt material med hållbart ursprung, %	*0%*
Total vikt för återanvända och återvunna sekundära mellanprodukter och material, ton	4 123
Andel återanvända och återvunna sekundära mellanprodukter och material, %	*2,3%*

Beräkningsmetoder: Den sammanlagda vikten för produkter och tekniska och biologiska material är summan av råmaterial till prefabverksamheten samt byggmaterial för nyproduktion och renovering av fastigheter.

Prefab - Inköpt vikt för råmaterial till prefabverksamheten har beräknats på den faktiska vikten på inköpt material. De material som ingår i beräkning är cement, ballast, armering, spännlina och isolering. Data har hämtats från K-Fastigheters inköpstatistik för 2025.

Byggmaterial för nyproduktion och renovering - K-Fastigheter
- Nyproduktion. Beräkning av material för nyproducerade fastigheter baseras på en uppskattning för de tre typer av koncepthus som K-Fastigheter bygger. Klimatdeklarationerna har använts för att inhämta vikter på byggmaterial per bruttoarea för respektive koncepthus. I K-Fastigheters interna projektsammanställning framgår hur många kvadratmeter bruttoarea av respektive koncepthus som byggts under året. Den uppskattade vikten byggmaterial per bruttoarea har sedan multiplicerats med bruttoarean antal kvadratmeter för respektive typ av koncepthus som byggts under året 2025.
- Nya vitvaror till fastigheterna har beräknats baserat på faktisk vikt med data från K-Fastigheters inköpsstatistik för 2025.

Brinova - Beräkning av Brinovas renoveringar av fastigheter har beräknats på faktiska vikter för inköpt material under perioden april till december 2025.

K-Fastigheter har inga uppgifter om andel inköpt material med hållbart ursprung och därför redovisas den som noll.

Den rapporterade vikten för återanvända och återvunna sekundära mellanprodukter och material motsvarar den totala mängd armering som köpts in till prefabverksamheten under 2025. All inköpt armering har sitt ursprung i återvunnet skrot och stål.

Beräkningsmetoderna är inte validerad av extern part. (E5-4 32, AR 22, 24, 25) (MDR-M, 77 a–d)

[E5-5] Resursutflöden

K-Fastigheters primära resursutflöden är betongstommar och koncepthus, se avsnitt E5, SBM-3 för mer information. (E5-5, 35)

De avfallsströmmar som uppstår är primärt från tillverkning av betongelement samt avfall från byggarbetsplatser. Dessa avfallstyper beskrivs under rubriken Avfall. (E5-5, 38 a)

Den uppskattade andel återvinningsbart material som använts under 2025 uppgick till 67 procent. Bedömningen baseras på ett antagande om att en stor andel av armeringsjärn och betong kan återanvändas efter att byggnaden har rivits. Att betong utgör en stor del av en byggnads totala vikt bidrar till återvinningsgraden.

De olika beståndsdelarna i K-Fastigheters byggnader kan renoveras och ersättas med nya beståndsdelar, utifrån behov och beroende av hur en fastighet brukas. Genom att underhålla byggnaderna väl och proaktivt inspektera, reparera och ersätta komponenter som tak och fasad kan livslängden förlängas och behovet av att riva byggnader minimeras. (E5-5, 36 b)

Resursutflöde	2025
Andel återvinningsbart material och förpackningar, %	67%
Förväntad livslängd på fastigheter i förhållande till branschgenomsnitt, år	50

Beräkningsmetoder: Klimatdeklarationerna för de tre typer av koncepthus som K-Fastigheter bygger har använts för att uppskatta de kategorier av material som är möjliga att återvinna eller återbruka vid en framtida rivning av byggnaden. Armering och betong är de material som är inkluderade i denna beräkning. Enligt miljövarudeklarationerna för dessa material uppges att 70 procent av använd betong kan återanvändas. Motsvarande siffra för armering är 85 procent. Mängden använd armering och betong under 2025 har uppskattats utifrån samma metodik som redovisas under E5-4 Resursinflöden. (MDR-M, 77 a–d)

Avfall

Avfall uppstår både från byggverksamhet och från prefabverksamheten.

Avfall	2025
Total mängd genererat avfall, ton	4 998
Total mängd farligt avfall, ton	29
Total mängd radioaktivt avfall, ton	0
Total mängd återvunnet avfall, ton	4 885
Total mängd icke-återvunnet avfall, ton	113
Andel icke-återvunnet avfall, %	*2,3%*
Avfall som avletts från bortskaffande	
Farligt avfall	
Förberedelse för återvinning, ton	2
Materialåtervinning, ton	6
Annat återvinningsförfarande, ton	21
Total mängd farligt avfall	28
Icke-farligt avfall	
Förberedelse för återvinning, ton	0
Materialåtervinning, ton	2 924
Annat återvinningsförfarande, ton	1 934
Total mängd icke-farligt avfall, ton	**4 857**
Total mängd avfall som avletts från bortskaffande, ton	**4 886**
Avfall som är avsatt för bortskaffande	
Farligt avfall	
Förbränning, ton	0
Deponi, ton	1
Annat bortskaffningsförfarande, ton	0
Total mängd farligt avfall, ton	1
Icke-farligt avfall	
Förbränning, ton	0
Deponi, ton	112
Annat bortskaffningsförfarande, ton	0
Total mängd icke-farligt avfall, ton	**112**
Total mängd avfall som är avsatt för bortskaffande, ton	**113**

Beräkningsmetoder: Information om avfallsmängd och avfallstyp har inhämtats från avfallsleverantörer och anges i faktiska siffror för 2025. Beräkningsmetoden är inte validerad av extern part (MDR-M, 77 a–d). Farligt avfall från prefabverksamheten är exempelvis färgrester, batterier och lysrör. Icke farligt avfall som återvinns är betong- och armeringsrester, trä, kartong och plast. Avfall som avsetts för bortskaffande är stenull och osorterat verksamhetsavfall. Från byggarbetsplatserna är färgrester och batterier klassade som farligt avfall. Betongrester, trä, gips, kartong, plast, metallskrot och övrigt brännbart återvinns som icke farligt avfall.

Upplysningar enligt artikel 8 i förordning 2020/852

K-Fast Holding AB (publ) omfattas av EU:s taxonomiförordning (EU 2020/852). Detta medför krav på upplysningar om i vilken utsträckning verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomiförordningen. Syftet med EU:s taxonomi är att klassificera vilka investeringar som är miljömässigt hållbara och taxonomin är ett viktigt verktyg för att nå EU:s sex miljömål. För att en verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar behöver den väsentligt bidra till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada för något av de andra målen samt uppfylla kraven i definierade sociala minimiskyddsåtgärder.

De sex miljömålen enligt EU:s taxonomi

1. Begränsning av klimatförändringarna.

2. Anpassning till klimatförändringarna.

3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser.

4. Övergång till en cirkulär ekonomi, inklusive förebyggande av avfall och ökad användning av sekundära råmaterial.

5. Förebyggande och begränsning av föroreningar.

6. Skydd av biologisk mångfald och sunda ekosystem och återställande av skadade ekosystem.

Redovisningsprinciper

K-Fastigheters kärnverksamhet relaterad till projektutveckling, byggnation, prefab och fastighetsförvaltning omfattas av EU:s taxonomiförordning *(eligible)*. Hur stor andel av Koncernens verksamhet som enligt EU:s taxonomiförordning är miljömässigt hållbar rapporteras genom tre finansiella nyckeltal: omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter. Koncernen ska identifiera hur stor andel av dessa nyckeltal som är förenliga (*aligned*) med EU:s taxonomiförordning genom att de bidrar till ett av miljömålen (*significant contribution*) och samtidigt inte orsakar betydande skada på något av de andra miljömålen (*Do Not Significant Harm, DNSH*), samt att Koncernens verksamhet i övrigt överensstämmer med taxonomiförordningens minimiskyddsåtgärder *(minimum safeguards)*.

Ekonomiska aktiviteter

K-Fastigheter redovisar enbart mot miljömål 1 ”Begränsning av klimatförändringar” (CCM) i EU:s taxonomi då det är det mål som är mest relevant för Koncernens verksamhet och då Koncernen inte bedöms ha några aktiviteter som enbart täcks av miljömål 2 till 6, men inte av miljömål 1. Inom miljömål 1 har ett antal aktiviteter identifierats vara omfattade av EU:s taxonomi. Screening har skett genom uppföljning av ekonomiska aktiviteter på kontonivå i Koncernens redovisning, vilka jämförts med aktiviteter baserade på Koncernens NACE-koder.

K-Fastigheter bedömer att aktiviteterna CCM 3.5 ”Tillverkning av energieffektiv utrustning för byggnader”, CCM 7.1 ”Uppförande av nya byggnader” och CCM 7.7 ”Förvärv och ägande av byggnader” omfattas, då dessa tre aktiviteter väl speglar Koncernens kärnverksamhet relaterad till projektutveckling, byggnation, prefab-entreprenad och fastighetsförvaltning.

Andra relaterade aktiviteter (t.ex. CCM 4.1, CCM 6.5, CCM 6.6, CCM 7.2, CCM 7.3, CCM 7.4, CCM 7.5 och CCM 7.6) bedöms i all väsentlighet ingå i ovan nämnda tre aktiviteter relaterade till Koncernens kärnverksamhet. För de aktiviteter som ej bedömts ingå i nämnda tre aktiviteter har den så kallade 10%-tröskeln enligt de förenklade reglerna för EU:s gröna taxonomi från 2026 använts och aktiviteterna relaterade KPI:er rapporteras därmed inte.

Förenlighet

I tabell på sida 63 redovisas identifierade aktiviteters förenlighet med EU-taxonomin utifrån de bedömt mest väsentliga tekniska kriterierna för att väsentligt bidra till miljömål 1 och att inte orsaka betydande skada för övriga miljömål. Kommentarer avseende bedömning av granskningskriterierna eller sociala minimiskyddsåtgärder samt status pågående arbete lämnas i tabellen. Som redovisas bedöms ingen andel av koncernens ekonomiska aktiviteter för verksamhetsåret 2025 vara förenlig med EU:s taxonomi.

CCM 3.5 Tillverkning av energieffektiv utrustning för byggnader

Stomentreprenaden av Koncernens prefabsystem bedöms idag vara en av de mest miljömässigt hållbara i byggbranschen och övergripande bedöms väsentligen bidra till miljömål 1. I dagsläget saknas dock bland annat dokumentation för att följa upp U-värden på systemnivå, varför K-Fastigheter tills vidare bedömer aktiviteten som icke förenlig. Ambitionen är att framöver kunna redovisa aktiviteten som i huvudsak förenlig med EU:s taxonomi.

CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader

Samtliga Koncernens nybyggnationer uppförs med en energiprestanda som är bättre än kriteriet för att väsentligt bidra till miljömål 1. I dagsläget saknas dock bland annat dokumentation för vissa tekniska kriterier för att inte orsaka betydande skada mot övriga miljömål. Ambitionen är att framöver kunna redovisa aktiviteten som i huvudsak förenlig med EU:s taxonomi.

CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Koncernens förvaltningsfastigheter som möter de tekniska granskningskriterierna avseende energiprestanda och som genomgått, eller har en pågående, klimatrisk- och sårbarhetsanalys bedöms framöver vara förenliga med EU:s taxonomi. Övriga fastigheter utgörs primärt av projektfastigheter där ambitionen är att fastigheten ska bebyggas med Koncernens koncepthus alternativt en förvaltningsfastighet som ännu ej är energioptimerad. Ambitionen är att Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter för långsiktig förvaltning framöver ska vara förenliga med EU:s taxonomi.

2025	Kriterier för väsentliga bidrag		Orsaka inte betydande skada			Minimiskydds-åtgärder	Förenlighet
Identifierade aktiviteter	**Kriterier**	**Uppfyllnad/bedömning**	**Miljömål**	**Aktiviteter**	**Uppfyllnad/bedömning**		
CCM 3.5 Tillverkning av energieffektiv utrustning för byggnader	Ytterväggssystem med ett U-värde som är lägre än eller lika med 0.5 W/m2K	Dokumentation pågår	Mål 2 – Anpassning till klimatförändringar	Produktionsanläggningar har genomgått eller har en pågående klimatrisk- och säkerhetsanalys	Dokumentation pågår	Nej	Nej
	Taksystem med ett U-värde som är lägre än eller lika med 0,3 W/m2K	Dokumentation pågår	Mål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser	Produktionsanläggning har genomgått miljökonsekvensutredning	Dokumentation pågår	Nej	Nej
			Mål 4 – Omställning till en cirkulär ekonomi	Dokumentation att antagande av tekniker som stödjer bl. a. återanvändning av returvaror och konstruktion för hög hållbarhet och återvinningsbarhet	Dokumentation pågår	Nej	Nej
			Mål 5 – Förebyggande och bekämpning av föroreningar	Dokumentation av vissa ämnen i produktionen har ersatts eller mimimerats	Dokumentation pågår	Nej	Nej
			Mål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Produktionsanläggning har genomgått miljökonsekvensutredning	Dokumentation pågår	Nej	Nej
CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader	Uppförande av nya byggnader där bl.a. följande villkor uppfylls. Behovet av primärenergi, som anger energiprestandan i den byggnad som uppförts, är minst 10% lägre än det tröskelvärde som angetts för kraven på nära-nollenergi-byggnader	Beräknat eller uppmätt primärenergital för aktuell byggnad	Mål 2 – Anpassning till klimatförändringar	Aktuell fastighet har genomgått eller har en pågående klimatrisk- och sårbarhetsanalys	Klimat- och sårbarhetsanalys genomförs för samtliga byggnader under uppförande*	Nej	Nej
			Mål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser	Bl.a. dokumentation av vattenutrustning	Dokumentation pågår	Nej	Nej
			Mål 4 – Omställning till en cirkulär ekonomi	Bl.a. dokumentation av andel av bygg- och rivningsavfall för återanvändning och återvinning	Dokumentation pågår	Nej	Nej
			Mål 5 – Förebyggande och bekämpning av föroreningar	Bl.a. dokumentation av riskämnen i byggnadselement och åtgärder för att minska buller, damm och förorenad mark	Dokumentation pågår samt genom att följa svensk lagstiftning	Nej	Nej
			Mål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	n.a.	Förenlig genom att bygga på detaljplanerad mark	Nej	Nej
CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader	För byggnader som byggts före den 31 december 2020 finns energideklaration i klass A, alternativt är byggnaden bland de 15% bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryck i behov av primärenergi vid drift. Detta styrks genom lämpliga uppgifter som åtminstone jämför den berörda tillgångens prestanda med prestandan i motsvarande byggnadsbestånd. 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	Beräknat eller uppmätt primärenergital för aktuell byggnad	Mål 2 – Anpassning till klimatförändringar	Aktuell fastighet har genomgått eller har en pågående klimatrisk- och sårbarhetsanalys	Klimat- och sårbarhetsanalys genomförs för samtliga byggnader under långsiktig förvaltning	Nej	Nej

** Exkluderar Brinova Fastigheter AB och utvecklingsfastigheter.*

Nyckeltal

Omsättning

Omsättning enligt taxonomin och nettoomsättning enligt IFRS utgör samma nyckeltal och baseras endast på externa intäkter för att undvika dubbelräkning. För mer information se not 3 Intäkter. Omsättning som omfattas av taxonomin är primärt entreprenadintäkter i prefabverksamheten (CMM 3.5) och byggnation av koncepthus för externa beställare (CMM 7.1) samt hyresintäkter i fastighetsförvaltningsverksamheten (CMM 7.7). K-Fastigheter redovisar i dagsläget endast mot miljömål 1 varför ingen dubbelräkning av omsättning sker relaterat till miljömål.

Kapitalutgifter (CapEx)

Kapitalutgifter enligt taxonomin och IFRS utgör samma nyckeltal. För mer information se not 16, 17 och 18. Utgifter som omfattas är primärt investeringskostnader relaterade till byggnation av koncepthus (CMM 7.1) samt utgifter för investeringar i färdigställda fastigheter (CMM 7.7) och i rörelsefastigheter, maskiner och inventarier i prefabverksamheten (CMM 3.5).

K-Fastigheter har i dagsläget ingen separat investeringsplan relaterad till EU:s taxonomi, s.k. CapEx-plan. De kapitalutgifter som är relaterade till de ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU:s taxonomi, till exempel uppförande av nya byggnader, bedöms enligt K-Fastigheter i hög utsträckning utgöras av långsiktigt, ekonomiskt och miljömässigt hållbara investeringar.

Driftsutgifter (OpEx)

Driftsutgifter inkluderar primärt kostnader avseende fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll som krävs för att upprätthålla fastigheters och tekniska anläggningars grundstandard och funktionalitet inom förvaltnings- och prefabverksamheten. (CMM 7.7 respektive CMM 3.5). För mer information se not 6 Rörelsens kostnader. Andelen som inte omfattas av taxonomin utgörs primärt av prefabverksamhetens kostnader för extern försäljning samt fastighetsadministration och driftskostnader avseende el, värme, vatten och avfall för Koncernens förvaltningsfastigheter.

Översikt av verksamhet förenlig eller linjerad med taxonomin

2025					Uppdelning efter miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven										
Nyckeltal	**Totalt**	**Andel av verksamheten som omfattas av taxonomin**	**Verksamheter som är förenliga med tax onomikraven**	**Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomikraven**	**Begränsning av klimatförändringar**	**Anpassning till klimatförändringar**	**Vatten**	**Cirkulär ekonomi**	**Föroreningar**	**Biologisk mångfald**	**Andel möjliggörande verksamhet**	**Andel omställningsverksamhet**	**Icke-bedömda verksamheter som anses vara icke-väsentliga**	**Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår, 2024**	**Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomi-kraven under föregående räkenskapsår, 2024**
Enhet	Mkr	%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Mkr	%
Omsättning	1 903,8	100%	0	–	–									0	–
Kapitalutgifter (CapEx)	2 035,0	100%	0	–	–									0	–
Driftsutgifter (OpEx)	1 135,3	13%	0	–	–									0	–

Översikt av verksamhet förenlig eller linjerad med taxonomin

Omsättning

2025					Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomin								
Ekonomisk verksamhet	**Kod**	**Andel omsättning som omfattas av taxonomin**	**Omsättning som är förenliga med taxonomin**	**Andel omsättning som är förenliga med taxonomin**	**Begränsning av klimatförändringar**	**Anpassning till klimatförändringar**	**Vatten**	**Cirkulär ekonomi**	**Föroreningar**	**Biologisk mångfald**	**Möjliggörande verksamhet**	**Omställningsverksamhet**	**Andel som är förenlig med taxonomin av den andel som omfattas av taxonomin**
Enhet	Mkr	%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	E	T	%
Tillverkning av energieffektiv utrustning för byggnader	CMM 3.5	36%	0	–	–								–
Uppförande av nya byggnader	CMM 7.1	8%	0	–	–								–
Förvärv och ägande av byggnader	CMM 7.7	56%	0	–	–								–
Summa förenlighet med mål					–								
Total omsättning		**100%**	**0**	–	–								–

Minimiskyddsåtgärder

Minimiskyddsåtgärderna fokuserar på efterlevnaden av fyra grundområden:

- Mänskliga rättigheter och arbetstagares rättigheter: Företag måste respektera internationella standarder för mänskliga rättigheter, inklusive OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, samt ILO:s kärnkonventioner.
- Mutor och korruption: Företag ska ha åtgärder för att förhindra korruption och mutor.
- Beskattning: Företag ska följa rättvisa skatteprinciper och undvika skatteflykt.
- Rättvis konkurrens: Företag ska följa principer för rättvis konkurrens och inte ägna sig åt konkurrensbegränsande praxis.

K-Fastigheter bedömer att Koncernen övergripande uppfyller kraven i definierade sociala minimiskyddsåtgärder, men att riskanalys, informationsinhämtning och due diligence för bland annat uppföljning av underleverantörer behöver utvecklas för att krav på rapportering om tillbörlig aktsamhet ska kunna efterföljas och därmed möta minimiskyddsåtgärderna fullt ut.

Mänskliga rättigheter

Utvärderingsprocess för efterföljande av mänskliga rättigheter:

1 K-Fastigheters övergripande styrdokument (uppförandekod, uppförandekod för leverantörer och hållbarhetspolicy) baseras bland annat på de tio principerna i FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner, tillämplig miljö- och arbetsrättslig lagstiftning samt Byggföretagens uppförandekod.

a) Samtliga anställda informeras om K-Fastigheters övergripande styr dokument i samband med anställning och uppförandekod genomgås årligen.

b) Samtliga väsentliga leverantörer, till exempel underleverantörer i entreprenadverksamheten, undertecknar senast i samband med avtalsskrivning uppförandekod för leverantörer.

c) Kanaler och system finns etablerade för uppföljning av väsentliga avvikelser i form av till exempel individuella medarbetarsamtal, avdelningsmöten, visselblåsarfunktion och anknytning till branschinitiativet Hållbart Byggande.

2 Potentiella och faktiska brott mot Koncernens riktlinjer följs upp antingen internt inom organisationen eller med stöd av oberoende part (visselblåsarfunktion) och eventuell rapportering till berörd myndighet. Leverantörernas efterlevnad följs upp med erforderliga systemstöd (till exempel betalning av lagstadgad lön och anslutning till kollektivavtal) och potentiella avvikelser eller brott följs i första hand upp med dialog och i andra hand med att avsluta samarbetet med leverantören och eventuell rapportering till berörd myndighet. Uppföljning och system utvecklas löpande med ambitionen att fördjupa och bredda uppföljningen framöver för att därigenom kunna möta krav på rapportering om tillbörliga aktsamhet.

Kapitalutgifter (CapEx)

					Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomin								
Ekonomiska verksamhet	**Kod**	**Andel av kapitalutgifter omfattas av taxonomin**	**Kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin**	**Andel kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin**	**Begränsning av klimatförändringar**	**Anpassning till klimatförändringar**	**Vatten**	**Cirkulär ekonomi**	**Föroreningar**	**Biologisk mångfald**	**Möjliggörande verksamhet**	**Omställningsverksamhet**	**Andel som är förenlig med taxonomin av den andel som omfattas av taxonomin**
		%	Mkr		%	%	%	%	%	%	E	T	%
Tillverkning av energieffektiv utrustning för byggnader	CMM 3.5	1%	0	–	–								–
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	91%	0	–	–								–
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	8%	0	–	–								–
Summa förenlighet med mål					–								
Totala kapitalutgifter		**100%**	**0**	**–**	**–**								**–**

Driftsutgifter (OpEx)

					Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomin								
Ekonomiska verksamhet	**Kod**	**Andel driftsutgifter som omfattas av taxonomin**	**Driftsutgifter som är förenliga med taxonomin**	**Andel driftsutgifter som är förenliga med taxonomin**	**Begränsning av klimatförändringar**	**Anpassning till klimatförändringar**	**Vatten**	**Cirkulär ekonomi**	**Föroreningar**	**Biologisk mångfald**	**Möjliggörande verksamhet**	**Omställningsverksamhet**	**Andel som är förenlig med taxonomin av den andel som omfattas av taxonomin**
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	E	T	%
Tillverkning av energieffektiv utrustning för byggnader	CMM 3.5	1%	0	–	–								–
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0%	0	–	–								–
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	11%	0	–	–								–
Summa förenlighet med mål					–								
Totala driftsutgifter		**13%**	**0**	**–**	**–**								**–**

Skatt

Koncernen har bedömt hög intern kompetens avseende gällande skatteregler och har nära samarbete med extern skatteexpertis. Det finns etablerade adekvata processer i samband med regulatorisk rapportering samt vid fördjupad bedömning eller vid implementation av nya skatteregler. Skatt är en väsentlig del av Koncernens riskhantering och intern kontroll och nära dialog sker med Koncernens revisor och extern skatteexpertis.

Rättslig status

Rättslig status omfattar skatt, anti-korruption och rättvis konkurrens. Under 2025 har Koncernen inte blivit dömd eller varit inblandad i några tvister eller utredningar avseende brott mot mänskliga rättigheter, arbetsrätt, beskattning, korruption eller konkurrensbegränsande aktiviteter.

ESRS G1 ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

K-Fastigheter präglas av en ansvarsfull företagskultur och strävar efter att bygga långsiktiga och hållbara relationer med sina leverantörer. Koncernen arbetar aktivt för att förebygga och motverka alla former av korruption och mutor. Brister i efterlevnaden av Koncernens uppförandekod kan på kort sikt leda till negativa konsekvenser, vilket i förlängningen kan påverka Koncernens anseende och förtroendet bland investerare, kunder och övriga intressenter negativt över tid.

[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

I den dubbla väsentlighetsanalysen identifierades att K-Fastigheter påverkas av och står inför risker och möjligheter kopplade till företagskultur, leverantörsrelationer samt frågor om korruption och mutor. Analysen bygger på koncernledningens samlade erfarenheter och kvalitativa insikter från intressentdialoger, och omfattar såväl aktiviteter i värdekedjan som i den egna verksamheten. Vid bedömningen togs särskild hänsyn till att K-Fastigheter verkar inom byggbranschen, med förhöjd risk för korruption och mutor samt med högre risk för att arbetstagare drabbas av arbetsrelaterade skador och olyckor. (G1, 6, IRO-1)

Läs mer om arbetsgången under ESRS 2, IRO-1.

[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Företagskultur

K-Fastigheters företagskultur präglas av ansvarstagande gentemot hyresgäster, samarbetspartners, kunder, medarbetare, aktieägare, leverantörer, myndigheter och andra viktiga intressenter i dess omvärld. För Koncernens långsiktiga framgång är det avgörande att ständigt upprätthålla effektiva arbetsprocesser, leverera hög kvalitet och följa säkerhetsföreskrifter i såväl produktion och byggprojekt som förvaltning. (SBM-3, 48 a, b, c i)

Om företagskulturen avviker från uppförandekoden kan det få negativa konsekvenser för människors säkerhet och hälsa samt innebära betydande risker för Koncernens anseende och ekonomiska resultat. (SBM-3, 48 a, b, c i)

Väsentligt underämne	Påverkan	Risk och möjlighet
Företagskultur	Risk för att brister i företagskulturen leder till negativ påverkan på anställda	Potentiell negativ påverkan
	En god företagskultur kan bidra till positiv påverkan på ESG-faktorer	Potentiell positiv påverkan
	En dysfunktionell arbetskultur kan leda till negativ påverkan på K-Fastigheters finansiella resultat	Risk
	Positiv arbetskultur kan gynna produktivitet och kvalitet och därigenom bidra till bättre finansiella resultat	Möjlighet
Hantering av förbindelser med leverantörer	Brister i betalningspraxis leder till negativ påverkan på leverantörer.	Potentiell negativ påverkan
Korruption och mutor	Förhöjd risk för korruption och mutor inom branschen	Potentiell negativ påverkan

Hantering av förbindelser med leverantörer

För att säkerställa Koncernens ekonomiska stabilitet väljer K-Fastigheter sina samarbetspartners med omsorg och fokus på att bygga hållbara, utvecklande relationer. Koncernen strävar efter långsiktiga samarbeten där ömsesidig lojalitet, hög professionalism och kostnadseffektivitet utgör grunden – faktorer som tillsammans skapar goda affärsförutsättningar och gynnar båda parter. Upprepade förseningar i betalningar till leverantörer skulle kunna skada förtroende och affärsrelationer. (SBM-3, 48 a–c)

För att fortsätta erbjuda konkurrenskraftiga affärer är det avgörande att etablera och upprätthålla effektiva, förtroendefulla och långsiktiga relationer med leverantörer som levererar rätt kvalitet till rätt pris. K-Fastigheter lägger dessutom betydande vikt vid att kontraktera leverantörer och entreprenörer som aktivt bidrar till att uppnå Koncernens hållbarhetsmål och därigenom stärker dess övergripande strategi och värdegrund. (SBM-3, 48 b)

Korruption och mutor

K-Fastigheter tolererar inte korruption och mutor. Koncernen erbjuder inte kunder, potentiella kunder, myndigheter eller andra intressenter någon ersättning eller belöning som strider mot lagar eller god affärssed. Eftersom byggbranschen är särskilt utsatt för korruption och mutor, tar K-Fastigheter frågan på största allvar. De största riskerna för Koncernen uppstår i samband med inköp av varor och tjänster, vid kontraktering av leverantörer och underleverantörer samt vid kontakter med myndigheter och beslutsfattande bygglovshandläggare.

Om K-Fastigheter skulle bli inblandat i någon form av korruptionsärende riskerar det att allvarligt underminera förtroendet för Koncernen och dess verksamhet samt äventyra pågående samt framtida affärsrelationer. Genom tydliga rutiner och riktlinjer arbetar K-Fastigheter aktivt för att förebygga och motverka oegentligheter i hela värdekedjan. (SBM-3, 48 a, b, c ii)

[G1-1] Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur

Koncernens uppförandekod tydliggör hur såväl anställda som underentreprenörer förväntas agera för att bidra till en stark och ansvarsfull företagskultur. Ansvarsfullhet gentemot hyresgäster, kunder, kollegor, aktieägare, leverantörer, myndigheter och övriga intressenter genomsyrar hela verksamheten. K-Fastigheter har ingen separat policy för utbildning inom ansvarsfullt företagande och företagskultur men utöver uppförandekoden förstärks ramverket för ansvarsfullt företagande genom arbetsmiljöpolicyn, hållbarhetspolicyn, leverantörernas uppförandekod samt upphandlings- och inköpspolicyn. (G1-1, 10 g)

Tillsammans bildar dessa styrdokument en stabil grund för Koncernens värderingar och arbetssätt. (MDR-P, 65 a) (G1-1, 7)

Såväl K-Fastigheters uppförandekod som uppförandekoden för leverantörer är tillgängliga via Koncernens webbplatser i syfte att tydliggöra vilka förväntningar som Koncernen ställer på sina samarbetspartners samt vilka förväntningar som samarbetspartners kan ha på Koncernen. (MDR-P, 65 f)

Vid händelse av oegentligt förfarande, eller vid misstanke om ett agerande som inte är i linje med uppförandekoden, finns en eskaleringsrutin i uppförandekoden respektive visselblåsarrutin med tydliga steg för alla roller och medarbetare inom Koncernen. Överträdelser av uppförandekoden tas på allvar och hanteras skyndsamt för objektiv utredning och kan leda till rättsliga påföljder och/eller arbetsrättsliga åtgärder.

Vid misstankar eller handlingar som bryter mot uppförandekoden ska närmaste chef eller medlem i respektive enhets ledningsgrupp alternativt HR eller Juridik kontaktas för initial bedömning. Koncernledningen utgör K-Fastigheters högsta instans för att utreda handlingar som bryter mot lagen.

Förutom systematisk uppföljning av företagskulturen via kontinuerliga medarbetarsamtal och engagemangsundersökningar finns även en visselblåsarfunktion som administreras av en extern och oberoende aktör, vilket möjliggör att anmälningar kan göras anonymt och där den som upprättar anmälan är skyddad mot repressalier. (G1-1, 9, 10 a, e)

Läs mer om policyernas ansvarsfördelning, innehåll och uppföljning under ESRS2 GOV-1. (G1-1, 9)

[G1-2] Hantering av förbindelser med leverantörer

Samtliga leverantörer som tecknar ett ramavtal med K-Fastigheter förbinder sig att efterleva Koncernens uppförandekod för leverantörer. Ramavtal kan tecknas med små, medelstora och stora företag. K-Fastigheters betalningsvillkor gäller utan undantag för samtliga leverantörer och inkluderas alltid i avtalen för att tydliggöra vilken betalningsfrist som gäller. Betalningsflödena följs kontinuerligt upp via fakturahanteringssystemet och vid eventuella sena betalningar tas en dialog med berörd leverantör för att identifiera orsaken och, vid behov, gemensamt komma överens om en ny tidsfrist. (G1-2, 14)

Vid upphandlingar inom verksamhetsområdet Entreprenad ska Koncernens miljökrav tillämpas. Dessa innehåller bland annat krav på certifierat miljöledningssystem enligt ISO 14001. K-Fastigheter kan även begära ut klimatdata från produktion och transport till Koncernen. K-Fastigheter begär även att få besöka leverantören för att genomföra revision av miljöarbetet. (G1-2, 15 a, b)

[G1-3] Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Det förebyggande arbetet mot korruption och mutor lutar sig främst mot uppförandekodens principer och dess riktlinjer om etiska ageranden för att upprätthålla god affärssed. K-Fastigheters koncernledning och styrelse genomgår utbildning om antikorruption och konkurrensrätt, vilket är en integrerad del av arbetet med att hålla uppförandekoden och relaterade policyer uppdaterade.

Under 2026 planeras en grundlig utvärdering för att identifiera behovet av att utvidga och fördjupa dessa utbildningar, så att samtliga relevanta områden täcks och kompetensen inom organisationen stärks ytterligare. (G1-3, 21 c)

Som en del av sitt introduktionsprogram genomgår 100 procent nyanställda tjänstemän utbildning i K-Fastigheters uppförandekod. Därtill får inköpare, projektledare och entreprenadingenjörer särskild utbildning i uppförandekoden för leverantörer. Inom dessa utbildningar ges medarbetare den kunskap och verktyg som de behöver för att kunna identifiera och förebygga korruption och mutor. (G1-3, 21 b)

Alla medarbetare utbildas i visselblåsartjänsten, hur den fungerar, hur ansvarsfördelningen ser ut, vad som kan anmälas i tjänsten och hur det följs upp tillsammans med oberoende tredje part. (G1-3, 16, 17, 20)

Läs mer om respektive policys innehåll under ESRS2 GOV-1. (G1-3, 21 a, c)

Koncernen arbetar aktivt med att kontinuerligt analysera risker och vidta åtgärder för att förebygga, identifiera och motverka korruption och mutor. Inköpare och entreprenadingenjörer träffas varje månad för att utbyta erfarenheter, diskutera förändringar i regelverk och dela med sig av specialistkunskap. Den löpande kompetensutvecklingen sker både genom praktiskt arbete i vardagen och genom nära samarbete inom respektive arbetsgrupp. Vid större förändringar i regelverk eller praxis anlitas även externa utbildare för att säkerställa att medarbetarna har aktuell och relevant kunskap. (G1-3, 18 a, 21 a)

För att motverka vänskapskorruption vid upphandling eller inköp får medarbetare inte ha privata intressen som kolliderar eller skulle kunna kollidera med Koncernens intressen. Om en leverantör eller dennes representant är närstående till en medarbetare, får medarbetaren inte hantera upphandling/inköp där leverantören är involverad. (G1-3, 18 a) (MDR-A, 68 a–c)

På varje byggarbetsplats används elektroniska personalliggare som noggrant registrerar vilka personer som vistas på platsen samt exakt när deras arbetspass börjar och slutar. Genom att kräva att alla medarbetare, entreprenörer och underleverantörer använder elektroniska personalliggare på byggarbetsplatser, minskar risken att obehörig arbetskraft vistas på arbetsområdet. (G1-3, 18 a)

Detta är en avgörande insats för att förebygga och motverka svartarbete, obehörig närvaro och ekonomisk brottslighet, samtidigt som det bidrar till en tryggare och mer ordnad arbetsmiljö. (MDR-A, 68, a–c)

De ovan beskrivna åtgärderna för att förebygga och upptäcka korruption och mutor är implementerade inom Koncernen och utgör en integrerad del av i den löpande verksamheten. Även om kan kvarstå viss risk för korruption och mutor i samband med upphandlingar och inköp, har Koncernen inte identifierat något behov av att införa ytterligare resurser eller insatser för att hantera dessa risker. (MDR-A, 69 a)

Vid misstanke om korruption eller mutor ska medarbetare inom Koncernen kontakta sin närmaste chef, medlem i respektive enhets ledningsgrupp, HR-avdelning eller bolagsjurist.

Om detta inte ger effekt eller om det är ett känsligt ärende ska den externt oberoende visselblåsarfunktionen användas. (G1-3, 18 a, b)

Den oberoende aktören gör en initial bedömning av inkomna visselblåsningsärenden och beroende på ärendets karaktär kontaktas därefter K-Fastigheters HR-chef eller bolagsjurist med rekommenderad nästa åtgärd. (G1-3, 18 c)

[G1-4] Fall av korruption eller mutor

Antal rapporterade fall om korruption och mutor sammanställs i samband med årsbokslut. Rapporterade fall kan komma in via interna kanaler eller extern visselblåsarfunktion enligt rutiner som beskrivs i avsnitt S1-3. (G1-4, 22–23)

K-Fastigheter har under rapporteringsperioden varken haft några misstänkta eller bekräftade fall av korruption och mutor. Det finns inte heller några misstänkta eller bekräftade fall som rör avtal med leverantörer eller entreprenörer. Inga åtal i brottsmål avseende korruption och mutor har väckts mot K-Fastigheter eller dess medarbetare. Följaktligen har inga fällande domar meddelats och inga direkta åtgärder har behövt vidtas. (G1-4, 24 a, b)

Korruption och mutor	2025	2024
Antal rapporterade incidenter om korruption och mutor	0	0
Antal bekräftade fall av korruption och mutor	0	0
Antal fällande domar	0	0

Beräkningsmetod: Antal bekräftade fall utgörs av rapporterade fall där interna eller externa oberoende utredningar visar att korruption eller mutor faktiskt har förekommit. (MDR-M, 77 a–d)

[G1-6] Betalningspraxis

Villkor och betalningsfrist definieras vid kontraktering av samtliga leverantörer oavsett inköpskategori. Vid behov har K-Fastigheter dialog med leverantörer och andra parter för att säkerställa att alla avtalsvillkor är uppfyllda innan betalning sker. Som standard har Koncernen 30 dagars betalningstid från den dag fakturan är emottagen. Efter överenskommelse kan längre betalningsperioder tillämpas, vanligen 45 eller 60 dagar.

K-Fastigheters ekonomiavdelning genomför kontinuerlig uppföljning av inkommande fakturor och utbetalningar till leverantörer. Sett till helåret 2025 hade K-Fastigheter 37 dagar i genomsnittlig betalningstid och Brinova hade 30 dagar i genomsnittlig betalningstid. (G1-6, 33 a, b, d) (MDR-M, 77 a–c)

INDEX ÖVER DATAPUNKTER FRÅN ANNAN EU-LAGSTIFTNING

Följande tabell visar ett index på datapunkter från annan EU-lagstiftning och beskrivning huruvida de är bedömda som väsentliga för K-Fastigheter eller ej. I tabellen framgår det även vilka upplysningskrav som inte är applicerbara på K-Fastigheters verksamhet eller som Koncernen valt att fasa in.

Tabell över upplysningskrav från annan EU-lagstiftning.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdesförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sidhänvisning/väsentlighet
ESRS 2 GOV-1 Jämnare könsfördelning i styrelserna punkt 21 d	Indikator nr 13 tabell 1 i bilaga I	–	Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816 (5), bilaga II	–	42
ESRS 2 GOV-1 Procentandel oberoende styrelseledamöter punkt 21 e	–	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	42
ESRS 2 GOV-4 Redogörelse för due diligence (tillbörlig aktsamhet) punkt 30	Indikator nr 10 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	45
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till fossila bränslen punkt 40 d i	Indikator nr 4 tabell 1 i bilaga I	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 (6), tabell 1: Kvalitativ information om miljörisker och tabell 2: Kvalitativ information om sociala risker	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Ej applicerbart
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till kemikalieproduktion punkt 40 d ii	Indikator nr 9 tabell 2 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Ej applicerbart
ESRS 2 SBM-1 Deltagande i verksamhet med anknytning till kontroversiella vapen punkt 40 d iii	Indikator nr 14 tabell 1 i bilaga I	–	Artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818 (7), bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Ej applicerbart
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till odling och produktion av tobak punkt 40 d iv	–	–	Artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Ej applicerbart
ESRS E1-1 Omställningsplan för att uppnå klimatneutralitet senast 2050 punkt 14	–	–	–	Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2.	53
ESRS E1-1 Företag som är uteslutna från EU-referensvärdena för anpassning till Parisavtalet punkt 16 g	–	–	Artikel 449a förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 1: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: Exponeringarnas kreditkvalitet efter sektor, utsläpp och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 12.1 d-g och artikel 12.2	Ej applicerbart
ESRS E1-4 Minskningsmål för utsläpp av växthusgaser punkt 34	Indikator nr 4 tabell 2 i bilaga I	Artikel 449a förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 3: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: anpassningsmått	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 6	–	54–55
ESRS E1-5 Energiförbrukning från fossila källor uppdelad efter källor (endast sektorer med hög klimatpåverkan) punkt 38	Indikator nr 5 tabell 1 och indikator nr 5 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej applicerbart
ESRS E1-5 Energiförbrukning och energimix punkt 37	Indikator nr 5 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	55
ESRS E1-5 Energiintensitet förknippad med verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan punkterna 40–43	Indikator nr 6 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Ej applicerbart

INDEX ÖVER DATAPUNKTER FRÅN ANNAN EU-LAGSTIFTNING, FORTS

Tabell över upplysningskrav från annan EU-lagstiftning.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdesförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sidhänvisning/väsentlighet
ESRS E1-6 Brutto och totala växthusgasutsläpp scope 1, 2, 3 punkt 44	Indikator nr 1 och indikator nr 2 tabell 1 i bilaga I	Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013, Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 1: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: Exponeringarnas kreditkvalitet efter sektor, utsläpp och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 5.1, 6 och 8.1	–	56
ESRS E1-6 Bruttoutsläppsintensitet för växthusgasutsläpp punkterna 53–55	Indikator nr 3 tabell 1 ibilaga I	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 3: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: anpassningsmått	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 8.1	–	56
ESRS E1-7 Upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter punkt 56	–	–	–	Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2.1	Ej väsentlig
ESRS E1-9 Referensportföljens exponering mot klimatrelaterade fysiska risker punkt 66	–	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Infasning
ESRS E1-9 Uppdelning av monetära belopp efter akut och kronisk fysisk risk, punkt 66 a ESRS E1-9 Plats för betydande tillgångar utsatta för väsentlig fysisk risk, punkt 66 c.	–	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, punkterna 46 och 47: Mall 5: Utanför handelslagret – Klimatförändringsrelaterad fysisk risk: Exponeringar utsatta för fysisk risk	–	–	Infasning
ESRS E1-9 Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energieffektivitetsklasser punkt 67 c.	–	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, punkt 34, Mall 2 – Klimatomställningsrisk utanför handelslagret: Lån mot säkerhet i fast egendom – Säkerhetens energieffektivitet	–	–	Infasning
ESRS E1-9 Portföljens grad av exponering mot klimatrelaterade möjligheter punkt 69	–		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1818	–	Infasning
ESRS E2-4 Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till förordningen om ett europeiskt register över utsläpp och överföringar som släpps ut i luft, vatten och mark, punkt 28	Indikator nr 8 tabell 1 i bilaga 1, Indikator nr 2 tabell 2 i bilaga 1, Indikator nr 1 tabell 2 i bilaga 1 Indikator nr 3 tabell 2 i bilaga 1	–	–	–	57
ESRS E3-1 Vattenresurser och marina resurser punkt 9	Indikator nr 7 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	57
ESRS E3-1 Särskild strategi punkt 13	Indikator nr 8 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	58
ESRS E3-1 Hållbara oceaner och hav punkt 14	Indikator nr 12 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS E3-4 Totalt återvunnet och återanvänt vatten punkt 28 c	Indikator nr 6,2 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	58
ESRS E3-4 Total vattenförbrukning i m^3 per nettoinkomst av egen verksamhet punkt 29	Indikator nr 6,1 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	58
ESRS 2 – SBM 3 – E4 punkt 16 a i	Indikator nr 7 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS 2 – SBM 3 – E4 punkt 16 b	Indikator nr 10 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS 2 – SBM 3 – E4 punkt 16 c	Indikator nr 14 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS E4-2 Hållbara mark-/jordbruksmetoder/-policyer punkt 24 b	Indikator nr 11 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS E4-2 Hållbara metoder/policyer för hållbarhet i haven punkt 24 c	Indikator nr 12 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt

INDEX ÖVER DATAPUNKTER FRÅN ANNAN EU-LAGSTIFTNING, FORTS

Tabell över upplysningskrav från annan EU-lagstiftning.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdesförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sidhänvisning/väsentlighet
ESRS E4-2 Policyer för att behandla avskogning punkt 24 d	Indikator nr 15 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS E5-5 Icke-återvunnet avfall punkt 37 d	Indikator nr 13 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	61
ESRS E5-5 Farligt avfall och radioaktivt avfall punkt 39	Indikator nr 9 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Ej applicerbart
ESRS 2 – SBM[3] – S1 Risk att utsättas för tvångsarbete punkt 14 f	Indikator nr 13 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS 2 – SBM[3] – S1 Risk att utsättas för barnarbete punkt 14 g	Indikator nr 12 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter punkt 20	Indikator nr 9 tabell 3 och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1–8, punkt 21	–	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Infasning
ESRS S1-1 Processer och åtgärder för att förhindra människohandel punkt 22	Indikator nr 11 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-1 Strategi för förebyggande av arbetsplatsolyckor eller ett system för att hantera sådana punkt 23	Indikator nr 1 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-3 Mekanismer för klagomålshantering i samband med personalfrågor punkt 32 c	Indikator nr 5 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-14 Antal dödsfall och antal och andel arbetsrelaterade olyckor punkt 88 b och c	Indikator nr 2 tabell 3 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Infasning
ESRS S1-14 Antal dagar förlorade på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom punkt 88 e	Indikator nr 3 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-16 Ojusterad löneklyfta mellan könen punkt 97 a	Indikator nr 12 tabell 1 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Infasning
ESRS S1-16 Överdrivet hög VD-lön punkt 97 b	Indikator nr 8 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-17 Fall av diskriminering, punkt 103 a	Indikator nr 7 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-17 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 104 a	Indikator nr 10 tabell 1 och indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818	–	Infasning
ESRS 2 – SBM[3] – S2 Betydande risk för barnarbete eller tvångsarbete i värdekedjan punkt 11 b	Indikator nr 12 och indikator nr 13 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S2-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter punkt 17	Indikator nr 9 tabell 3 och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan punkt 18	Indikator nr 11 och indikator nr 4 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S2-1 Respekterar inte FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 19	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818	–	Infasning
ESRS S2-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1–8, punkt 19	–	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Infasning
ESRS S2-4 Människorättsfrågor och människorättsfall kopplade till företagets värdekedja i tidigare och senare led punkt 36	Indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S3-1 Människorättsåtaganden punkt 16	Indikator nr 9 tabell 3 i bilaga I och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS S3-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s principer eller OECD:s riktlinjer punkt 17	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818	–	Ej väsentligt

INDEX ÖVER DATAPUNKTER FRÅN ANNAN EU-LAGSTIFTNING, FORTS

Tabell över upplysningskrav från annan EU-lagstiftning.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdesförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sidhänvisning/väsentlighet
ESRS S3-4 Människorättsfrågor och människorättsincidenter punkt 36	Indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare punkt 16	Indikator nr 9 tabell 3 och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS S4-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 17	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818	–	Ej väsentligt
ESRS S4-4 Människorättsfrågor och människorättsincidenter punkt 35	Indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS G1-1 FN:s konvention mot korruption punkt 10 b	Indikator nr 15 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	66–67
ESRS G1-1 Skydd för visselblåsare punkt 10 d	Indikator nr 6 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	66–67
ESRS G1-4 Böter för brott mot lagar mot korruption och mutor punkt 24 a	Indikator nr 17 tabell 3 i bilaga I	–	Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II	–	67
ESRS G1-4 Standarder för bekämpning av korruption och mutor punkt 24 b	Indikator nr 16 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	67

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Denna bolagsstyrningsrapport ingår inte i den formella årsredovisningen, utan utgör en egen rapport.

K-Fast Holding AB (”K-Fastigheter”) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Hässleholm, vars aktie av serie B är noterad på Nasdaq Stockholm. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med reglerna i årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning (”Koden”) och har granskats av bolagets revisor.

K-Fastigheter följer Koden, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och god sed på aktiemarknaden sedan noteringen vid Nasdaq Stockholm i november 2019. Koden bygger på principen ”följ eller förklara”. Det innebär att K-Fastigheter inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden utan kan välja andra lösningar som bedöms bättre svara mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att bolaget redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning som bolaget har valt i stället samt anger skälen för detta. Koden innebär även att viss information ska hållas tillgänglig på bolagets webbplats.

Det är styrelsens uppfattning att K-Fastigheter under 2025 har följt Koden med följande undantag: födelseår för styrelse redovisas inte då dessa uppgifter saknar betydelse för bedömning av kompetens och erfarenhet. Utbildning, styrelseuppdrag och arbetslivserfarenhet redovisas då de har betydelse för att bedöma kompetens och erfarenhet. Information om valberedningen offentliggjordes den 1 december 2025, kortare tid än Kodens regel om att lämna namnen på ledamöterna i valberedningen sex månader före stämman. Orsaken var dröjsmål i vissa beslutsprocesser.

Bolagsordning

Bolagets företagsnamn är K-Fast Holding AB och bolaget är publikt (publ) med organisationsnummer 556827-0390. Bolagets styrelse har sitt säte i Hässleholms kommun. Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt via dotterbolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper, bedriva byggnadsrörelse samt därmed förenlig verksamhet. Ändring av bolagsordningen sker enligt aktiebolagslagens bestämmelser.

Senaste ändringarna beslutades av bolagsstämman 2021. Bolagsordningen i sin helhet finns på www.k-fastigheter.se.

Struktur för bolagsstyrning

Bolagsstyrningens mål är att säkerställa att bolaget sköts på ett för aktieägarna så effektivt sätt som möjligt parallellt med att K-Fastigheter följer gällande lagar och regelverk. Bolagsstyrningen syftar även till att skapa ordning och systematik för såväl styrelse som koncernledning. Genom att ha en tydlig struktur samt klara regler och processer kan styrelsen säkerställa att ledningens och medarbetarnas fokus ligger på att utveckla verksamheten för att därigenom uppnå god långsiktig avkastning för aktieägare och andra intressenter.

Styrelse och ledning strävar efter att företaget ska leva upp till de krav som myndigheter, Nasdaq Stockholm, aktieägare och andra intressentgrupper ställer på bolaget. Styrelsen följer också den debatt som förs i ämnet och bevakar de rekommendationer som olika aktörer, såsom Aktiemarknadsnämnden eller revisorer, utfärdar.

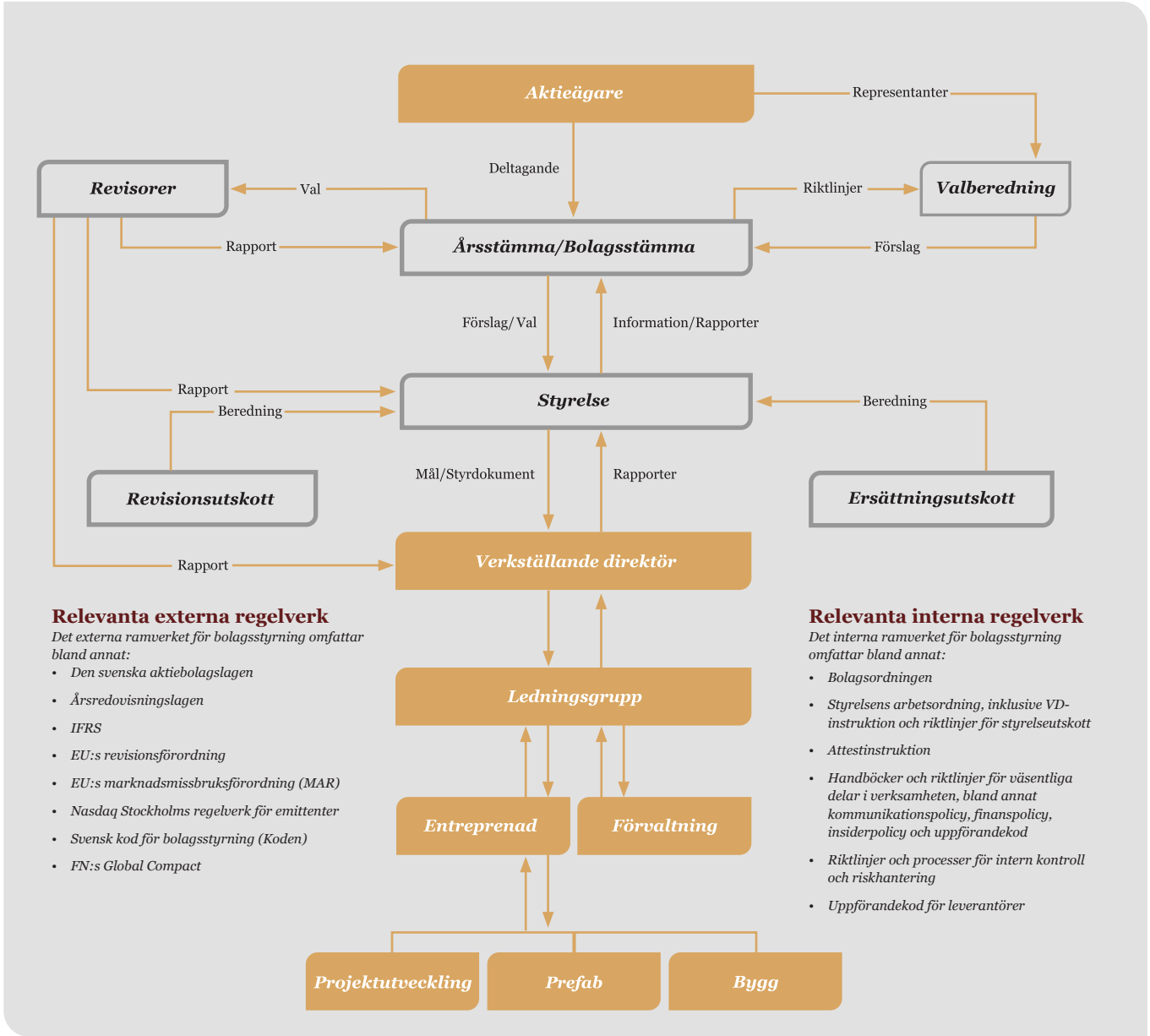
Bolagsstyrning inom K-Fastigheter utövas främst genom bolagsstämman och styrelsen. I ett vidare perspektiv omfattar frågorna även bolagsledningen, dess uppgifter samt kontroll- och rapporteringsfunktionerna inom koncernen.

Det är aktieägarna i K-Fast Holding AB som ytterst fattar beslut om koncernens styrning. På bolagsstämman utser aktieägarna styrelse, styrelsens ordförande och revisorer, beslutar om ersättning till dessa samt beslutar om hur valberedning ska utses. Styrelsen ansvarar inför ägarna för koncernens organisation och förvaltning av koncernens angelägenheter. Aktieägarna utövar sitt inflytande genom årsstämman och extra bolagsstämmor.

Ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, bolagsordningen samt interna instruktioner och policydokument. Revisorerna rapporterar om sin granskning på bolagsstämman.

Det viktigaste interna styrinstrumentet inkluderar styrelsens, inklusive styrelseutskottens, arbetsordning och instruktioner, K-Fastigheters uppförandekoder, samt ett antal policyer och processer som omfattar hela verksamheten. För att göra det enkelt för medansvariga finns policyer och instruktioner tillgängliga via koncernens intranät.





Relevanta externa regelverk

Det externa ramverket för bolagsstyrning omfattar bland annat:

- *Den svenska aktiebolagslagen*
- *Årsredovisningslagen*
- *IFRS*
- *EU:s revisionsförordning*
- *EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)*
- *Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter*
- *Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)*
- *FN:s Global Compact*

Relevanta interna regelverk

Det interna ramverket för bolagsstyrning omfattar bland annat:

- *Bolagsordningen*
- *Styrelsens arbetsordning, inklusive VD-instruktion och riktlinjer för styrelseutskott*
- *Attestinstruktion*
- *Handböcker och riktlinjer för väsentliga delar i verksamheten, bland annat kommunikationspolicy, finanspolicy, insiderpolicy och uppförandekod*
- *Riktlinjer och processer för intern kontroll och riskhantering*
- *Uppförandekod för leverantörer*

Aktieägares möjlighet att påverka

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i frågor som fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt fastställande av arvode till styrelseledamöter och revisorer.

Styrelseledamöter tillsätts och entledigas enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen innehåller inga särskilda regler för detta.

Bolagsstämmor

Bolagsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår. Utöver bolagsstämma kan extra bolagsstämma sammankallas om bolagets styrelse, revisor eller ägare till minst 10 procent av samtliga aktier i K-Fast Holding AB begär det.

Enligt K-Fast Holding AB:s bolagsordning sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats, www.k-fastigheter.se. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens industri.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver den svenska aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av på stämman företrädda aktier och avgivna röster.

Beslut fattade av bolagsstämma offentliggörs via ett pressmeddelande och protokoll från stämman publiceras på bolagets webbplats.

Rätt att delta i bolagsstämma

Den som önskar delta i bolagsstämma ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman, dels anmäla sin avsikt att delta till K-Fastigheter senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till bolagsstämman. För att få delta i stämman måste den som låtit förvaltarregistrera sina aktier, utöver att anmäla sin avsikt att delta, låta registrera aktierna i eget namn så att vederbörande är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast fyra bankdagar före bolagsstämman. Aktieägare som inte är personligen närvarande vid bolagsstämma får utöva sin rätt vid stämman genom ombud eller, om styrelsen har beslutat om det, via poströst.

Aktieägare som är personligen närvarande vid bolagsstämma, alternativt ombud för frånvarande aktieägare, får ha med sig högst två biträden.

Aktieägares initiativrätt

Aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid en bolagsstämma ska begära detta skriftligen hos K-Fastigheters styrelse. Ärendet tas upp vid bolagsstämman om begäran har kommit in till styrelsen senast en vecka före den tidpunkt då kallelse enligt aktiebolagslagen tidigast får utfärdas eller efter denna tidpunkt men i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till bolagsstämman. K-Fastigheters aktieägare har möjlighet att vända sig till valberedningen med förslag och synpunkter.

Aktieägare och rösträtt

I K-Fast Holding AB finns aktier av två serier: A-aktier respektive B-aktier. En A-aktie berättigar ägaren till fem röster och en B-aktie till en röst. A-aktier och B-aktier berättigar ägarna till lika stor andel av bolagets tillgångar och vinst.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2025 till 245 993 168, fördelade på 22 500 000 A-aktier, motsvarande 112 500 000 röster, respektive 223 493 168 B-aktier, motsvarande 223 493 168 röster. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2025 till 335 993 168. B-aktierna representerade 66,5 procent av rösterna och 90,9 procent av aktiekapitalet.

Registrerade ägare med ett innehav överstigande 10 procent per 31 december 2025 var Erik Selin Fastigheter AB och Jacob Karlsson AB med 37,1 respektive 36,3 procent av rösterna i K-Fast Holding AB. Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sidorna 137–138.

Årsstämma 2025

Årsstämma hölls den 21 maj 2025 i Hässleholm. Utöver fysisk närvaro fanns möjlighet att poströsta. På stämman deltog eller företrädde sammanlagt 35 aktieägare motsvarande cirka 92 procent av det totala antalet röster i bolaget. Protokoll fört vid årsstämman finns tillgängligt på bolagets webbplats. På stämman fattade aktieägarna beslut om bland annat följande:

- att inte lämna utdelning för verksamhetsåret 2024
- omval enligt förslag från valberedningen av Ulf Johansson, Christian Karlsson, Jacob Karlsson, Sara Mindus, Jesper Mårtensson och Erik Selin till styrelseledamöter och att utse Erik Selin till styrelsens ordförande för tiden fram till slutet av nästa årsstämma
- omval enligt förslag från valberedningen av Ernst & Young Aktiebolag som revisor för tiden fram till slutet av nästa årsstämma med huvudansvarig auktoriserad revisor Peter von Knorring
- styrelsearvode om 200 000 kr för påföljande mandatperiod för de styrelseledamöter som inte är anställda av K-Fastigheter. Erik Selin erhåller inte något styrelsearvode
- bemyndiga styrelsen att fram till årsstämman 2026, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om en eller flera nyemissioner med avvikelse från aktieägares företrädesrätt, om maximalt 25 000 000 nya aktier av serie B som motsvarar en tiondel av det totala antalet utgivna aktier i bolaget
- bemyndiga styrelsen att fram till årsstämman år 2026, vid ett eller flera tillfällen, fatta besluta om förvärv av bolagets egna aktier av serie B med ett maximalt antal aktier som motsvarar en tiondel av det totala antalet utgivna aktier i bolaget.

Extra bolagsstämma 2025

En extra bolagsstämma hölls den 6 mars 2025 i Hässleholm. Utöver fysisk närvaro fanns möjlighet att poströsta. På stämman deltog eller företrädde sammanlagt 22 aktieägare motsvarande cirka 87 procent av det totala antalet röster i bolaget. Protokoll fört vid extra bolagsstämma 2025 finns tillgängligt på bolagets webbplats. På stämman fattade aktieägarna beslut om:

- att godkänna styrelsens förslag om avyttring av fastighetsbestånd till Brinova Fastigheter AB med betalning genom nyemitterade aktier i Brinova.

Årsstämma 2026

Årsstämma i K-Fast Holding AB äger rum den 20 maj 2026. Information om bolagsstämman publiceras på www.k-fastigheter.se/investor-relations/bolagsstyrning/bolagsstammor/

Valberedning

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 fattades beslut om principer för tillsättande av en valberedning. K-Fastigheters valberedning inför bolagsstämman 2026 har utsetts enligt dessa principer.

Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna vid utgången av tredje kvartalet året före årsstämman. Komplett beskrivning av principerna för tillsättande av och instruktion avseende valberedningen finns på bolagets webbplats, www.k-fastigheter.se.

Sammansättningen av valberedningen offentliggjordes genom separat pressmeddelande den 1 december 2025 samt på K-Fastigheters webbplats, där det även anges hur aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen.

Valberedningens uppgift är att bereda och lämna förslag till nästa bolagsstämma på ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt om arvode till ordföranden och övriga ledamöter. I valberedningens uppdrag ingår att utvärdera styrelsens arbete, i första hand utifrån den rapport som styrelsens ordförande lämnar till valberedningen. Valberedningen föreslår även val av revisorer och arvode till dessa. Valberedningens förslag och yttrande offentliggörs senast i samband med kallelsen.

Styrelsen ska ha en ändamålsenlig erfarenhet och kompetens för den verksamhet som bedrivs i K-Fast Holding AB för att kunna identifiera och förstå de risker som kan uppstå i verksamheten och de regelverk som reglerar verksamheten. Valberedningen ska beakta K-Fastigheters mångfaldspolicy, vilken följer punkt 4.1 i Koden, i sitt förslag gällande val av styrelseledamöter till styrelsen.

Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. I enlighet med punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning ska bolagets styrelse ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund och en jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Valberedningen inför årsstämman 2026

Namn / representerande	Andel av röster, 30 september 2025
Sharam Rahi / Erik Selin Fastigheter AB	37,1%
Stefan Alvarsson / Jacob Karlsson AB	36,2%
Johannes Wingborg* / Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)	2,1%
Erik Selin, styrelseordförande i K-Fast Holding AB	

** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt till i bolaget röstmässigt större aktieägare.*

Utöver Erik Selin Fastigheter Aktiebolag och Jacob Karlsson AB, som vid tillfället för fastställande av rätt att utse ledamöter i valberedningen vardera representerade 37,1 respektive 36,2 procent av rösterna, finns inga ytterligare aktieägare som representerar mer än 10 procent av rösterna.

Externa revisorer

Enligt bolagets bolagsordning antagen den 19 maj 2021 ska bolagets stämma utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Bolagets revisorer utses för perioden intill slutet av nästa bolagsstämma.

Revisorn ska granska K-Fastigheters årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. K-Fast Holding AB är moderbolag i en koncern och K-Fastigheters revisor granskar koncernredovisningen samt koncernbolagens inbördes förhållanden. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse för koncern och moderbolag till bolagsstämman.

Det senaste revisorsvalet skedde på bolagsstämman den 21 maj 2025 då Ernst & Young AB omvaldes. Peter von Knorring är huvudansvarig revisor.



Peter von Knorring är huvudansvarig revisor i K-Fastigheter sedan 2023.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR. Ingår i EY:s branschgrupp Real Estate, Hospitality and Construction (RHC).

Exempel på övriga större uppdrag: CA Fastigheter, Hyresbostäder i Norrköping, Telenor Sverige AB, Nimlas Group. Exempel på tidigare större uppdrag: Heimstaden, Heimstaden Bostad, Siemens Energy.

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöterna utses normalt av bolagsstämman för tiden intill slutet av nästa bolagsstämma. Enligt K-Fast Holding AB:s bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. I enlighet med Koden ska styrelsens ordförande utses av bolagsstämman. Högst en bolagsstämmovald styrelseledamot får arbeta i K-Fastigheters ledning eller i ledningen av dotterbolag. Majoriteten av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna ska vara oberoende i förhållande till K-Fastigheter och bolagsledningen. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till K-Fastigheter och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till K-Fastigheters större aktieägare.

Mer information om bolagets styrelse finns på sida 80.

Styrelsens ansvar

Styrelsen är bolagets näst högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för K-Fastigheters organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter.

Styrelsen ska fortlöpande bedöma K-Fastigheters ekonomiska situation. Styrelsen ska se till att bokföringen, medelsförvaltningen och K-Fastigheters ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Enligt Koden ingår det i styrelsens uppgifter att bland annat fastställa bolagets övergripande mål och strategi, tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktör, identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter, fastställa erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktigt värdeskapande förmåga, se till att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med, se till att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för bolagets verksamhet, säkerställa bolagets efterlevnad av interna riktlinjer, säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig.

Styrelsen 2025

Styrelsen har, sedan bolagsstämman 2 april 2019, bestått av sex ledamöter. Styrelsen är beslutsför om fler än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelseordföranden har utslagsröst vid lika röstetal. Styrelsen i K-Fast Holding AB består av personer som har bred erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen, juridik, affärsutveckling och finansiering. Ett antal av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att uppdatera sin kunskap inom hållbar utveckling och ESG-området för att säkerställa att ledamöterna som kollektiv har de erfarenheter och förmågor som krävs för att kunna hantera och följa upp verksamhetens hållbarhetsrelaterade påverkan, risker och möjligheter.

Samtliga styrelseledamöter har genomgått Nasdaq Stockholms utbildning för styrelse och ledande befattningshavare. Därefter erhåller styrelsen löpande information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

K-Fastigheters firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening samt en styrelseledamot och bolagets finanschef i förening. Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden.

Styrelsens arbetsordning

I sitt arbete följer styrelsen en skriftlig arbetsordning. Arbetsordningen fastställs årligen och reglerar bland annat funktioner och fördelning av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören respektive mellan styrelsen och dess olika utskott samt vissa procedurfrågor rörande sammankallande av styrelsesammanträden. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Styrelsens ordförande är ordförande i utskotten. Syftet med utskotten är att fördjupa och effektivisera styrelsens arbete samt bereda ärenden inom respektive område. Utskottsledamöterna utses årligen av styrelsen vid det konstituerande styrelsemötet.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa ordinarie sammanträden ska styrelsen sammankallas om styrelseordföranden anser att det behövs eller om en styrelseledamot eller den verkställande direktören begär det. I enlighet med aktiebolagslagen har styrelsen även fastställt en instruktion för den verkställande direktören, vilken innefattar en instruktion om såväl intern rapportering till styrelsen som bolagets externa rapportering till marknaden.

Revisionsutskott

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Ulf Johansson, Sara Mindus och Erik Selin. Erik Selin är ordförande och Sara Mindus är vice ordförande för utskottet. Bolagets externa revisor deltog i tre av utskottets sex möten under 2025. Möten i revisionsutskottet

protokollförs, protokollen bifogas styrelsematerialet och avrapporteras muntligen vid styrelsemötena.

Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll. Utskottet ska även granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revision.

Ersättningsutskott

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Ulf Johansson, Sara Mindus och Erik Selin. Erik Selin är ordförande för utskottet. Möten i ersättningsutskottet protokollförs, protokollen bifogas styrelsematerialet och avrapporteras muntligen vid styrelsemötena. Utskottet hade ett sammanträde under 2025.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för styrelseledamöter, verkställande direktör och bolagsledningen, följa och utvärdera eventuella program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, samt följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare fastställda av bolagsstämman samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer.

Styrelsens ordförande

Av styrelsens arbetsordning framgår bland annat att ordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina skyldigheter. I detta ligger att organisera och leda styrelsens arbete samt skapa bästa möjliga förutsättningar för dess arbete. Dessutom ska ordföranden se till att styrelsens ledamöter löpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget och att nya ledamöter får lämplig introduktion och utbildning. Ordföranden ska stå till förfogande som rådgivare och diskussionspartner till verkställande direktören men också utvärdera dennes arbete samt redogöra för sin bedömning i styrelsen.

Därutöver ankommer det på ordförande att se till att styrelsens arbete utvärderas årligen och att informera valberedningen om utvärderingen.

Vid årsstämman den 21 maj 2025 valdes Erik Selin till styrelsens ordförande. Styrelseordföranden deltar ej i den operativa ledningen av bolaget.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret 2025 genomfört 21 protokollförda sammanträden, varav 13 per capsulam. Bolagets VD och/eller vVD och finanschef ska som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult ska adjungeras till styrelsemöten för att delta och föredra ärenden vid behov. Styrelseledamoten Christian Karlsson är styrelsens sekreterare.

Styrelsen behandlade vid sina möten de fasta punkter som, i enlighet med styrelsens arbetsordning, förelåg vid respektive styrelsemöte. Hit hör affärsläge, budget, delårsrapporter och årsbokslut.

Utöver de schemalagda mötena består styrelsens arbete av löpande ekonomisk uppföljning, utvärdering av strategi, rekommendationer kring ersättningsnivåer, förvärvsfrågor samt frågor kring redovisning och revision.

Styrelsen genomförde under december 2025 en utvärdering av sitt arbete i form av en webbaserad enkät som varje styrelseledamot besvarade individuellt. En sammanfattning av resultatet av enkäten presenteras för styrelsen.

Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion kommer att tjäna som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta så välgrundade beslut som möjligt. Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i Koden.

Närvaro styrelsemöten

Se information i tabell nedan.

Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör är Jacob Karlsson. Verkställande direktören sköter, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, den löpande förvaltningen i K-Fastigheter enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar.

Styrelsens sammansättning, närvaro och ersättning

		Oberoende i förhållande till:		Närvaro			Ersättning
Namn	**Invald**	**Bolaget och ledande befattningshavare**	**Större aktieägare**	**Styrelsemöte**	**Revisionsutskott**	**Ersättningsutskott**	**Styrelse- och utskottsmöten**
Erik Selin, ordförande	2018	Ja	Nej	21 av 21	5 av 6	1 av 1	-
Ulf Johansson, ledamot	2019	Ja	Ja	21 av 21	6 av 6	1 av 1	200 000
Christian Karlsson, ledamot	2019	Nej	Nej	21 av 21	-	-	200 000
Jacob Karlsson, ledamot	2010	Nej	Nej	21 av 21	-	-	-
Sara Mindus, ledamot	2019	Ja	Ja	21 av 21	6 av 6	1 av 1	200 000
Jesper Mårtensson, ledamot	2018	Ja	Nej	21 av 21	-	-	200 000

STYRELSEÅRET 2025

Kvartal 1

3 feb, möte 1
Kallelse till extra bolagsstämma

13 feb, revisionsutskottet, möte 1
Intern kontroll, bokslutskommuniké, beredning val av revisor samt utvärdering av utskottsarbete

14 feb, möte 2
Bokslutskommuniké 2024 samt policyer och instruktioner

11 mars, möte 3
Finansiering

12 mars, möte 4
Finansiering

Kvartal 2

8 april, revisionsutskottet, möte 2
Årsredovisning, hållbarhetsrapport och bolagsstyrningsrapport

8 april, möte 5
Kallelse till årsstämma, årsredovisning, bolagsstyrningsrapport och hållbarhetsrapport, samt arbetsordning och instruktioner

29 april, revisionsutskottet, möte 3
Delårsrapport jan – mars 2025

30 april, möte 6
Delårsrapport jan – mars 2025

12 maj, möte 7
Finansiering

21 maj, möte 8
Konstituerande styrelsemöte, finansiering

22 maj, möte 9
Finansiering

17 juni, möte 10
Finansiering

23 juni, möte 11
Utgivande av gröna obligationer

Kvartal 3

21 juli, revisionsutskottet, möte 4
Delårsrapport jan – juni 2025

22 juli, möte 12
Delårsrapport jan – juni 2025

26 aug, möte 13
Finansiering

Kvartal 4

2 okt, möte 14
Finansiering

8 okt, möte 15
Finansiering

14 okt, möte 16
Godkännande av obligationsprospekt

28 okt, möte 17
Finansiering

28 okt, möte 18
Finansiering

6 nov, revisionsutskottet, möte 5
Delårsrapport jan – sep 2025 samt revisorns översiktliga granskning av delårsrapport

7 nov, möte 19
Delårsrapport jan – sep 2025

12 nov, revisionsutskottet, möte 6
Riskhantering, skatt, intern kontroll, policyefterlevnad samt beredning val av revisor

12 nov, möte 20
Intern kontroll, riskhantering, policyefterlevnad, fastställande av policydokument samt finansiering

18 dec, möte 21
Utvärdering av styrelsens och VD:s arbete, status CSRD-arbete och kommunikationsplan, fastställande av budget och policyer

18 dec, ersättningsutskottet, möte 1
Utvärdering av VD:s och ledande befattningshavares arbete under 2025 och diskussion rörande framtida incitamentsmodell

Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den löpande förvaltningen och ska därför som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut. Den verkställande direktören ska också vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören är ett i förhållande till styrelsen underordnat bolagsorgan, och styrelsen kan också själv avgöra ärenden som ingår i den löpande förvaltningen. Den verkställande direktörens arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av en av styrelsen fastställd skriftlig VD-instruktion och styrelsen utvärderar löpande den verkställande direktörens arbete. För presentation av verkställande direktören se sida 81. För ersättning till verkställande direktören se sida 84.

Jäv

Styrelseledamot eller verkställande direktör får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och bolaget eller koncernen. Denne får inte heller handlägga fråga om avtal mellan bolaget och tredje man, om denne har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. Med avtal som avses ovan jämställs rättegång eller annan talan. Det åligger styrelseledamot eller verkställande direktör att i förekommande fall upplysa om en jävsituation skulle föreligga.



INTERN KONTROLL OCH RISKBEDÖMNING

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i K-Fastigheters system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten, samt Koden. Styrelsen ska bland annat tillse att K-Fastigheter har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av K-Fastigheters verksamhet och de risker som bolaget och dess verksamhet är förknippade med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att K-Fastigheters operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på börsnoterade bolag efterlevs. Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen som även omfattar riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Styrelsens beskrivning av den interna kontrollen har som utgångspunkt den struktur som finns i COSO:s (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ramverk för intern kontroll.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. I syfte att skapa och vidmakthålla en fungerande kontrollmiljö har styrelsen antagit ett antal policyer och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen. Dessa utgörs huvudsakligen av styrelsens arbetsordning, instruktioner för den verkställande direktören, instruktioner för av styrelsen inrättade utskott och instruktioner för finansiell rapportering.

Styrelsen har också antagit en särskild attestordning samt en finanspolicy. K-Fastigheter har även en ekonomihandbok som innehåller principer, riktlinjer och processbeskrivningar för redovisning och finansiell rapportering. Styrelsen har vidare inrättat ett revisionsutskott som har till huvudsaklig uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering, att övervaka effektiviteten i K-Fastigheters interna kontroll, internrevision (i den mån sådan funktion inrättas) och riskhantering, samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet.

Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt K-Fastigheters vice VD och finanschef, som rapporterar löpande till styrelsen i enlighet med fastställda instruktioner. Koncernens ekonomiavdelningar spelar en betydelsefull roll vad gäller tillförlitlig finansiell information. De är ansvariga för en fullständig, korrekt och i tid lämnad finansiell rapportering. Koncernekonomichefen rapporterar till bolagets vice VD och finanschef, som i sin tur rapporterar till den verkställande direktören och styrelsen.

Förutom den interna uppföljningen och rapporteringen, rapporterar K-Fastigheters externa revisorer under verksamhetsåret till verkställande direktören och styrelsen. Revisorernas rapportering ger styrelsen en god uppfattning och ett tillförlitligt underlag avseende den finansiella rapporteringen i årsredovisningen.

Behov av internrevision

K-Fastigheter arbetar kontinuerligt proaktivt med den interna kontrollmiljön, vilket inkluderar att validera kontrollmiljöns reella funktionalitet. Koncernen har under 2025 intensifierat arbetet med intern kontroll inom rapportering av hållbarhetsinformation.

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. K-Fastigheter har en relativt liten organisation där administrationen sköts från bolagets kontor i Hässleholm. Bolagsledningen följer kontinuerligt upp resultat- och balansräkning. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

I riskbedömningen ingår att löpande identifiera och utvärdera risken för väsentliga fel i K-Fastigheters verksamhetsprocesser, vilket bland annat omfattar redovisningen och rapporteringen på koncern- och dotterbolagsnivå. Riskbedömning görs löpande och enligt fastställda riktlinjer med fokus på bolagets väsentliga verksamhetsprocesser. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera bolagets risksituation varefter styrelsen gör en årlig genomgång av risksituationen.

Kontrollaktiviteter syftar till att identifiera och begränsa risker. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljning av bolagsledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter samt genom granskning och uppföljning av bolagets policyer och styrdokument. Kontrollaktiviteter följs upp och dokumenteras på process- och rollnivå genom en av bolaget utvecklad webb-applikation, benämnd IKV (Internt-Kontroll-Verktyg). IKV säkerställer att K-Fastigheters medarbetare i sin specifika roll får tillgång till relevant information och kunskap vid rätt tidpunkt för att kunna genomföra stipulerad kontrollaktivitet, samt att uppföljning kan ske på ett systematiskt sätt för att säkerställa att kontrollsystemet upprätthålls. De koncernövergripande riktlinjerna för intern kontroll följs upp under året inom samtliga affärsområden och centrala enheter, dels genom löpande översyn av väsentliga processer, dels genom IKV för intern kontroll, varefter avrapportering sker till styrelsen.

Avseende den finansiella rapporteringen bedöms den huvudsakliga risken uppstå i väsentliga felaktigheter i redovisningen, till exempel avseende bokföring och värdering av tillgångar, skulder, intäkter, kostnader, bedömningar av komplexa och/eller ändrade affärsförhållanden. Vad gäller hållbarhetsrapporteringen bedöms risken för väsentliga felaktigheter främst vara relaterad till tillgängliga korrekta data inom ett område som präglas av snabb utveckling och omfattande ny reglering samtidigt som praxis är under framväxt. Riskhantering är inbyggd i varje process och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som K-Fastigheter är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer, instruktioner samt etablerade uppföljningsrutiner. All riskhantering syftar till att begränsa väsentliga risker och främja korrekt redovisning, rapportering och informationsgivning.

Enhetliga redovisnings- och rapportinstruktioner tillämpas av samtliga enheter inom K-Fastigheter.

Information och kommunikation

K-Fastigheters informations- och kommunikationsvägar syftar till att främja riktigheten av den finansiella rapporteringen och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer och instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen gjorts tillgängliga via koncernens intranät och är kända för berörda medarbetare. Styrelsen får ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från möten och rapporter från bolagets revisorer.

K-Fastigheter säkerställer att alla medarbetare tar del av de policyer och instruktioner som är relevanta för deras arbete i bolaget. Sådana policyer innefattar bland annat lagar och regler som är tillämpliga avseende bolagets informationsgivning och de särskilda krav som ställs på personer som är aktiva i ett börsnoterat bolag rörande exempelvis

insiderinformation och -handel. För att förhindra marknadsmissbruk har K-Fastigheter etablerat rutiner för ändamålsenlig hantering och begränsning av spridning av information som planeras att offentliggöras.

K-Fastigheters verkställande direktör har på uppdrag av styrelsen det övergripande ansvaret för att hantera frågor rörande insiderinformation och styrelsen har utsett bolagets vice VD och finanschef som ansvarig för förandet av insiderförteckningar. För att koordinera och besluta i frågor rörande bedömning av eventuell insiderinformation har bolaget en insiderkommitté bestående av VD, vice VD och finanschef, IR-ansvarig samt styrelseledamot Christian Karlsson.

K-Fastigheters IR-funktion leds och övervakas av bolagets vice VD och finanschef och bolagets kommunikations- och IR-ansvarige. De huvudsakliga uppgifterna för IR-funktionen är att stödja den verkställande direktören och de ledande befattningshavarna i förhållande till olika intressenter, främst kapitalmarknadens aktörer. IR-funktionen arbetar även, tillsammans med den verkställande direktören, med att förbereda K-Fastigheters finansiella rapporter, bolagsstämmor, kapitalmarknadspresentationer och övrig regelbunden rapportering.

Styrelsen har fastställt en kommunikationspolicy som anger vad som ska kommuniceras, av vem samt på vilket sätt informationen ska utges för att säkerställa att den externa informationen blir korrekt och fullständig. Dessutom finns instruktioner för hur den finansiella informationen ska kommuniceras mellan ledning och övriga medarbetare. En förutsättning för korrekt informationsgivning är även goda rutiner kring informationssäkerhet.

Finansiell information lämnas i form av:

- delårsrapporter och bokslutskommuniké, vilka publiceras som pressmeddelanden
- årsredovisning
- pressmeddelanden som K-Fastigheter är skyldigt att offentliggöra enligt tillämplig lag eller Nasdaq Stockholms regelverk
- presentationer och telefonkonferenser för finansanalytiker, investerare och media i anslutning till att bokslutskommuniké och delårsrapporter publiceras
- möten med analytiker och investerare.

Samtliga finansiella rapporter, presentationer och pressmeddelanden publiceras på bolagets webbplats, www.k-fastigheter.se, i direkt anslutning till offentliggörandet.

Visselblåsarfunktion

K-Fastigheter har en visselblåsarfunktion för rapportering av missförhållanden och oegentligheter. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för alla medarbetare via K-Fastigheters intranät och externa webbplats. För att säkerställa anonymitet och korrekt hantering av informationen administreras funktionen av en extern part. Visselblåsarfunktionen är även öppen för externa parter för rapportering av missförhållanden. Bolaget har gett en advokatfirma i uppdrag att ta emot, analysera och vid behov utreda meddelanden. Beroende av informationens art görs en bedömning av vilka personer som kan medverka vid fortsatt hantering.

Uppföljning

De externa revisorerna avrapporterar sina noteringar till styrelsen från den översiktliga granskningen av tredje kvartalets bokslut respektive granskningen av årsbokslutet och av granskningen av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efterlevnaden och effektiviteten i de interna kontrollerna följs upp löpande genom K-Fastigheters verktyg för intern kontroll.

Verkställande direktören tillser att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av dess resultat och ställning samt information om viktiga händelser, såsom utvecklingen i enskilda projekt. Verkställande direktören avrapporterar också dessa frågor till styrelsen.

Styrelsen och revisions- respektive ersättningsutskottet går igenom årsredovisning, hållbarhetsrapport och kvartalsrapporter och genomför finansiella utvärderingar i enlighet med fastställd plan. Revisionsutskottet följer upp den finansiella rapporteringen samt andra närliggande frågor och diskuterar regelbundet dessa frågor med de externa revisorerna. Ersättningsutskottet överser och rekommenderar ersättning till koncernledning samt utformning av riktlinjer och incitamentsprogram.



STYRELSE



Erik Selin

Styrelseordförande sedan 2018. Ordförande i revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet.

Utbildning: *Gymnasieutbildning med ekonomisk inriktning.*

Övrig erfarenhet: *Erik Selin har över 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen, där han grundat och byggt upp bland annat Erik Selin Fastigheter AB och Fastighets AB Balder.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot i och VD för Fastighets AB Balder, styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, Norion Bank och Swedish Logistic Property AB. Styrelseledamot i Hedin Mobility Group AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *11 250 000 A-aktier och 68 570 000 B-aktier.*

Oberoende: *Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning, dock inte i förhållande till större aktieägare.*



Ulf Johansson

Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet.

Utbildning: *Civilekonomexamen vid Uppsala universitet.*

Övrig erfarenhet: *Ulf Johansson har arbetat som CFO vid bolag som Diligenta International, Asticus, Platzer Fastigheter, Fastighets AB Balder och Stena Fastigheter.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot i GUL Förvaltning AB och Stensborg Konsult AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *57 000 B-aktier.*

Oberoende: *Oberoende såväl i förhållande till bolaget och bolagets ledning som i förhållande till större aktieägare.*



Christian Karlsson

Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: *Juris kandidatexamen vid Lunds universitet.*

Övrig erfarenhet: *Advokat, delägare och styrelseordförande i Advokatfirman VICI AB.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseordförande i Björklunda Invest Hässleholm AB, Björklunda Service AB samt plus four golf AB. Styrelseledamot i Sparbanken Skåne AB. Styrelsesuppleant i Gundrastorp Invest AB, PCG Invest AB, Sawbones Europe AB samt Vittsjöluft Ventilation AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *31 254 B-aktier.*

Oberoende: *Beroende såväl i förhållande till bolaget och bolagets ledning som i förhållande till större aktieägare.*



Sara Mindus

Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet.

Utbildning: *Juris kandidatexamen samt civilekonomexamen vid Stockholms universitet.*

Övrig erfarenhet: *Sara Mindus har 25 års erfarenhet inom affärsjuridik från Advokatfirman Vinge och som delägare i Hannes Snellman Advokatbyrå.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot och verkställande direktör i Sara Mindus AB. Styrelseledamot i Besqab AB (publ), Dreams AB och TF Bank AB (publ). Styrelsesuppleant i ett flertal bolag i Mindustri-koncernen.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *1 875 000 B-aktier.*

Oberoende: *Oberoende i såväl förhållande till bolaget och bolagets ledning som i förhållande till större aktieägare.*



Jesper Mårtensson

Styrelseledamot sedan 2018.

Utbildning: *Ekonomie magisterexamen vid Göteborgs universitet.*

Övrig erfarenhet: *Jesper Mårtensson har verkat i fastighetsbranschen i drygt 20 år från befattningar såsom Head of Business Development & Finance i Erik Selin Fastigheter AB, CFO i SveaReal AB och Key Account Financial Manager i Newsec Asset Management.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseordförande i Cimalti AB, Erto Holding AB, Explainer Hello AB, Frenbo AB samt T-Byggen Sverige AB. Styrelseledamot i ett flertal bolag inom koncernen Erik Selin Fastigheter AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *300 000 B-aktier.*

Oberoende: *Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning, dock inte i förhållande till större aktieägare.*



Jacob Karlsson

Styrelseledamot sedan 2010. Grundare av K-Fastigheter, verkställande direktör och koncernchef.

Utbildning: *Fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds universitet.*

Övrig erfarenhet: *Innan Jacob Karlsson grundade K-Fastigheter var han placeringsrådgivare hos Länsförsäkringar.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB (publ), Mjöbäcks Entreprenad AB, Novum Samhällsfastigheter AB och Swedish Logistic Property AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *11 250 000 A-aktier och 65 552 000 B-aktier.*

Oberoende: *Beroende såväl i förhållande till bolaget och bolagets ledning som i förhållande till större aktieägare.*

Uppgifterna avser förhållandet per årsredovisningens datum. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

KONCERNLEDNING



Jacob Karlsson

Grundare av K-Fastigheter. Verkställande direktör och koncernchef. Anställd 2010.

Utbildning: *Fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds universitet.*

Övrig erfarenhet: *Innan Jacob Karlsson grundade K-Fastigheter var han placeringsrådgivare Länsförsäkringar.*

Andra pågående uppdrag: *Styrelseledamot i K-Fast Holding AB, Brinova Fastigheter AB, Mjöbäcks Entreprenad AB, Novum Samhällsfastigheter AB och Swedish Logistic Property AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
11 250 000 A-aktier och 65 552 000 B-aktier.



Martin Larsson

Finanschef och vice VD. Anställd 2018.

Utbildning: *Magisterexamen i internationell finansiell ekonomi och kandidatexamen i internationell makroekonomi vid Lunds universitet.*

Övrig erfarenhet: *Arbetat inom nationell och internationell bankverksamhet under åren 1999 till 2018.*

Andra pågående uppdrag: *Ägare och styrelseledamot i Martin Larsson Holding AB. Styrelseordförande i Homesystem Sverige AB. Styrelseledamot i Emrahus AB och Emra Gruppen AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
457 160 B-aktier och 1 000 000 personaloptioner.



Niclas Bagler

Chef Entreprenad och vice VD. Anställd 2024.

Utbildning: *Byggnadsingenjör, Högre ledarskapsutbildning (Skanska STEP) vid IMD i Lausanne, Schweiz samt Risk Management utbildning vid King's College i London, Storbritannien.*

Övrig erfarenhet: *Vice VD, Country Manager Sverige samt COO för BoKlok Housing AB, Vice President Risk Management Skanska AB, Commercial Manager Costain Skanska JV CSC Shopping Centre, Uxbridge och King's College Hospital, Brixton samt en mängd roller inom Skanska i Sverige.*

Andra pågående uppdrag: *Styrelseledamot i två av K-Fast Holding AB hel- eller delägda bolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
30 000 B-aktier och 1 000 000 personaloptioner.



Leif Astikainen

Operativ chef (COO) och HR-chef. Anställd 2021.

Utbildning: *SBL Företagsledning för bygg och fastighet vid SSE Executive Education och Försvarshögskolans högre chefsprogram.*

Övrig erfarenhet: *HR och ledning inom Finja-koncernen 2004–2020. Arbetat inom DINOL och EFTEC samt som major inom Försvarsmakten.*

Andra pågående uppdrag: *–*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
57 023 B-aktier.

Uppgifterna avser förhållandet per årsredovisningens datum. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

UTÖKAD KONCERNLEDNING



Anders Antonsson

Chef IR och kommunikation sedan oktober 2025.

Utbildning: *Filosofie kandidatexamen vid Lunds universitet.*

Övrig erfarenhet: *Kommunikationskonsult med flera års erfarenhet av investerarrelationer och kommunikation, inklusive IR- och kommunikationsansvarig för K-Fastigheter 2019–2022.*

Andra pågående uppdrag: *Rådgivare till marknadsnoterade bolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *18 000 B-aktier.*



Åsa Fredin

Chef Design och koncept. Anställd 2016.

Utbildning: *Gymnasieutbildning.*

Övrig erfarenhet: *Administratör av bygglovsfrågor vid stadsbyggnadskontoret i Hässleholm.*

Andra pågående uppdrag: *Ägare och styrelseledamot i Åsa Fredin AB. Suppleant i tre av K-Fast Holding AB delägda bolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *353 574 B-aktier.*



Jimmy Fröberg

Koncernekonomichef. Anställd 2022.

Utbildning: *Kandidatexamen i ekonomi, inriktning Revisor/Controller vid Högskolan i Kristianstad.*

Övrig erfarenhet: *Koncernredovisningschef på Stena Fastigheter. Dessförinnan koncernredovisningsansvarig på Serneke samt auktoriserad revisor på PwC.*

Andra pågående uppdrag: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *8 001 B-aktier.*



Henrik Gustafsson

Inköpschef. Anställd 2023.

Utbildning: *Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad vid Lunds Tekniska Högskola.*

Övrig erfarenhet: *Inköpschef sedan 2017. Innan dess olika befattningar på AB Sydsten, bland annat som affärsområdeschef och vice VD.*

Andra pågående uppdrag: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *72 508 B-aktier.*



Mathias Holm

IT-chef. Anställd 2022.

Utbildning: *Kurser på Högskolan Dalarna och Högskolan Gotland i företags- och nationalekonomi.*

Övrig erfarenhet: *IT-chef för Huddinge Samhällsfastigheter, IT-ansvarig för Grafair Flight Management AB och systemansvarig Fastighetsnära IT för Järfällahus.*

Andra pågående uppdrag: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *12 592 B-aktier.*



Martin Johannesson

Chef Fastighetsförvaltning. Anställd 2021.

Utbildning: *Civilingenjör, Lunds universitet.*

Övrig erfarenhet: *Arbetat inom fastighetsbranschen sedan 2003 för fastighetsfonder, privata och statliga fastighetsägare.*

Andra pågående uppdrag: *Suppleant i flera av K-Fast Holding AB hel- eller delägda bolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *77 182 B-aktier.*



Amar Pasovic

Affärsområdeschef Bygg. Anställd 2018.

Utbildning: *Examen från Bygg- och fastighetsekonomprogrammet vid Högskolan i Halmstad.*

Övrig erfarenhet: *Projektledare hos Skandinaviska Byggelement. Chef för K-Fastigheters byggverksamhet i region Syd sedan 2021.*

Andra pågående uppdrag: *Ägare och styrelseledamot i Amar Pasovic AB. Styrelseledamot i Wood on Wall Holding AB samt Wood on Wall Sweden AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *1 000 B-aktier.*



Stefan Paulsson

Affärsområdeschef Prefab. Anställd 2006.

Utbildning: *Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad vid Lunds universitet.*

Övrig erfarenhet: *Anställd inom det som nu är K-Prefab AB sedan 2006. Innehaft olika befattningar som konstruktör, konstruktionschef, regionchef samt vice VD och operativ chef.*

Andra pågående uppdrag: *Styrelseledamot i fem av K-Fast Holding AB hel- eller delägda bolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *58 314 B-aktier.*



Magnus Persson

Affärsutvecklingschef. Anställd 2021.

Utbildning: *Fristående kurser på Högskolan Kristianstad och Fastighetsvetenskap på Malmö Högskola.*

Övrig erfarenhet: *BoKlok/Skanska som bland annat marknadsområdeschef och affärsutvecklingschef samt del av BoKloks svenska ledningsgrupp, Länsförsäkringar fastighetsförmedling, Modulenthus och NCC.*

Andra pågående uppdrag: *Styrelseledamot i Vigam AB och KAH Holding AB samt ytterligare tre av K-Fast Holding AB hel- eller delägda bolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *79 419 B-aktier och 1 000 000 personaloptioner.*



Camilla Wiksten

Chefsjurist. Anställd 2021.

Utbildning: *Juris kandidatexamen vid Lunds universitet.*

Övrig erfarenhet: *Bolagsjurist på RWE Renewables, Ingka Group och IKEA Centres. Advokat på Kilpatrick Townsend. Notarie vid Stockholms tingsrätt.*

Andra pågående uppdrag: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *40 636 B-aktier.*

Uppgifterna avser förhållandet per årsredovisningens datum. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

ERSÄTTNINGSRAPPORT

K-Fast Holding AB avseende verksamhetsåret 1 januari 2025 – 31 december 2025

K-Fast Holding AB (”K-Fastigheter”) är ett publikt aktiebolag vars aktier av serie B är upptagna till handel vid Nasdaq Stockholm. Det ankommer på styrelsen i K-Fastigheter att upprätta förslag till årsstämman om riktlinjer för lön och annan ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör.

Med ersättning jämställs överlåtelse av värdepapper och upplåtelse av rätt att i framtiden förvärva värdepapper från bolaget. Riktlinjerna ska avse tiden från den stämma som fastställer dem.

Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer för ersättning när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställdes vid ordinarie bolagsstämma den 14 maj 2024. Riktlinjerna finns publicerade på K-Fastigheters webbplats, www.k-fastigheter.se/investor-relations/bolagsstyrning/ersattning/. Nya riktlinjer kommer att fastställas senast på bolagsstämman 2028.

Styrelsen i K-Fastigheter är skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en rapport över utbetald och innestående ersättning som omfattas av riktlinjerna.

Denna rapport beskriver hur riktlinjerna tillämpades under år 2025. Rapporten innehåller även information om K-Fastigheters ersättning till verkställande direktören och vice verkställande direktörer. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiet för svensk bolagsstyrnings Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

Total ersättning

Den totala ersättningen till varje enskild befattningshavare framgår av nedanstående tabell.

K-Fastigheters övergripande målsättning med verksamheten är att skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna. Värdeskapande mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. Detta ska ske genom att projektutveckla, bygga och förvalta hyresbostäder belägna på utvalda tillväxtorter och att verka lokalt nära sina samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där bolaget är etablerat, samt genom att samverka med aktörer inom samhällssektorn.

Hållbarhet är en central del i K-Fastigheters affär där de prioriterade områdena är att bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i fastigheterna och att vara en ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och utvecklar sina medarbetare. För att främja bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet, och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna, ska bolaget erbjuda marknadsanpassad och konkurrenskraftig ersättning, men inte vara löneledande i förhållande till jämförbara bolag.

Det är styrelsens bedömning att den totala ersättningen som omfattas av riktlinjerna och som har utbetalats under räkenskapsåret är förenlig med riktlinjerna.

Ersättning från annat bolag i koncernen

Ingen ersättning till någon befattningshavare har utbetalats från något annat bolag inom K-Fastigheter.

Aktier och optioner

Under 2025 har inga aktier eller aktieoptioner tilldelats eller erbjudits någon befattningshavare.

Återkrav av rörlig ersättning

Något återkrav vad avser rörlig ersättning har inte framställts.

Avvikelser från beslutsprocess

Styrelsen i K-Fast Holding AB har inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgift att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktör och ledande befattningshavare.

Ersättningsutskottet ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för lön och ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut åtminstone vart fjärde år. Beslutsprocessen beskrivs i riktlinjerna. Det har inte gjorts någon avvikelse från beslutsprocessen.

Avsteg från riktlinjerna

Det har inte gjorts något avsteg från riktlinjerna.

Synpunkter från bolagsstämman

Det har inte framförts några synpunkter i samband med en stämmobehandling av en tidigare rapport. Styrelsen har därför inte haft några sådana synpunkter att beakta.

Uppgifter i årsredovisningen

De uppgifter som avses i 5 kap. 40–44 §§ årsredovisningslagen (1995:1554) redovisas i not 5 Anställda och personalkostnader i K-Fastigheters årsredovisning för år 2025.

Årlig förändring av ersättning

Den årliga förändringen av ersättningen till varje enskild befattningshavare, av bolagets resultat och av den genomsnittliga ersättningen i måttenheten heltidsekvivalenter för bolagets andra anställda under de fem senaste räkenskapsåren redovisas i tabellerna nedan.

Befattningshavare	Fast ersättning, kr	Rörlig ersättning, kr	Övrig ersättning, kr	Relativ andel rörlig ersättning, %
Erik Selin, styrelseordförande	–	–	–	–
Ulf Johansson, styrelseledamot	200 000	–	–	–
Christian Karlsson, styrelseledamot	200 000	–	–	–
Sara Mindus, styrelseledamot	200 000	–	–	–
Jesper Mårtensson, styrelseledamot	200 000	–	–	–
Jacob Karlsson, VD	2 441 076	0	179 188	–
Martin Larsson, vice VD	1 398 000	125 000	629 058	8%
Niclas Bagler, vice VD	1 403 000	200 000	452 793	12%

Styrelseledamöter* samt VD och vice VD

Erik Selin [1]

kr	2025	2024	2023	2022	2021
Fast ersättning	0	0	0	0	0
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Ulf Johansson

kr	2025	2024	2023	2022	2021
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Christian Karlsson

kr	2025	2024	2023	2022	2021
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Sara Mindus

kr	2025	2024	2023	2022	2021
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Jesper Mårtensson

kr	2025	2024	2023	2022	2021
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Jacob Karlsson [2]

kr	2025	2024	2023	2022	2021
Fast ersättning	2 441 076	2 441 076	2 424 000	1 215 487	1 207 606
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	179 188	184 092	143 196	142 827	191 778

Martin Larsson [3]

kr	2025	2024	2023	2022	2021
Fast ersättning	1 398 000	1 336 800	1 347 540	1 055 042	1 097 423
Rörlig ersättning	125 000	187 500	150 000	190 000	0
Övrig ersättning	629 058	709 877	408 166	390 388	372 888

Niclas Bagler [4]

kr	2025	2024	2023	2022	2021
Fast ersättning	1 403 000	805 819	0	0	0
Rörlig ersättning	200 000	0	0	0	0
Övrig ersättning	452 793	251 898	0	0	0

K-Fastigheters resultat

Den årliga förändringen av K-Fastigheters resultat under de fem senaste räkenskapsåren redovisas i följande tabell.

mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Årets resultat	-76,2	74,8	-398,1	907,4	1 044,4

Genomsnittlig ersättning för K-Fastigheters övriga anställda

Den årliga förändringen av den genomsnittliga ersättningen i måttenheten heltidsekvivalenter för K-Fastigheters övriga anställda under de fem senaste räkenskapsåren redovisas i följande tabell.

kr	2025	2024	2023	2022	2021
Genomsnittlig ersättning	532 977	488 473	472 780	455 426	422 126

** Beslut om arvode till styrelseledamöter fattas av bolagsstämman.*
1 Valdes till styrelseordförande vid årsstämman 2019.
2 VD och styrelseledamot.
3 Vice VD sedan 2019. Anställdes år 2018.
4 Vice VD sedan 2024. Anställdes 1 juni 2024.

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

mkr	Not	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Hyresintäkter	3	1 063,6	603,4
Entreprenadintäkter	3	830,4	537,8
Nettoomsättning		**1 893,9**	**1 141,2**
Övriga intäkter	3	9,9	12,4
Drift		-220,8	-133,6
Underhåll		-39,1	-11,5
Fastighetsskatt		-17,8	-8,8
Fastighetsadministration		-70,6	-52,8
Kostnader fastighetsförvaltning	4, 5, 6	**-348,3**	**-206,7**
Kostnader entreprenad	4, 5, 6	-787,0	-449,1
Kostnader övrigt	4, 5, 6	-0,7	0,4
Bruttoresultat		**767,8**	**498,2**
Central administration	4, 5, 6, 8	-87,2	-67,9
Av- och nedskrivningar	7	-70,9	-71,6
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	9	15,4	14,8
Finansnetto	10	-450,7	-274,1
varav räntenetto		*-445,0*	*-281,0*
Resultat före värdeförändringar		**174,3**	**99,3**
varav förvaltningsresultat		*264,9*	*135,1*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	-89,2	143,1
Värdeförändring derivat	10	-58,0	-60,8
Resultat före skatt		**27,1**	**181,6**
Skatt på årets resultat	12	-103,3	-106,8
Årets resultat		**-76,2**	**74,8**
Övrigt totalresultat	13	-3,4	1,7
Årets totalresultat		**-79,6**	**76,5**
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-141,1	50,9
Innehav utan bestämmande inflytande	30	61,5	25,6
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie	14	**-0,56**	**0,20**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tillgångar, mkr	Not	2025, 31 dec	2024, 31 dec
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	15	607,3	462,3
Förvaltningsfastigheter	16	24 431,1	15 616,5
Rörelsefastigheter	17	548,8	571,0
Inventarier	18	152,9	170,8
Summa anläggningstillgångar		**25 740,0**	**16 820,6**
Finansiella anläggningstillgångar	22		
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	19	294,2	235,0
Andra långfristiga fordringar	20	16,6	16,2
Derivatinstrument	22	19,7	39,6
Uppskjuten skattefordran	21	102,9	60,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		**433,4**	**351,5**
Summa anläggningstillgångar		**26 173,4**	**17 172,1**
Omsättningstillgångar	22		
Varulager	23	23,9	29,5
Kundfordringar	24, 25	74,3	70,9
Övriga kortfristiga fordringar	25, 26	324,9	130,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	65,8	53,1
Likvida medel	28	143,1	9,5
Summa omsättningstillgångar		**632,0**	**293,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 805,4**	**17 465,9**

Eget kapital och skulder, mkr	Not	2025, 31 dec	2024, 31 dec
Eget kapital	29		
Aktiekapital		65,6	65,6
Övrigt tillskjutet kapital		1 812,4	1 812,4
Balanserat resultat inklusive årets resultat		3 185,9	3 336,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**5 063,9**	**5 214,4**
Innehav utan bestämmande inflytande	30	*3 088,0*	*90,2*
Summa eget kapital		**8 151,9**	**5 304,6**
Långfristiga skulder	22		
Uppskjuten skatteskuld	21	2 027,1	1 092,4
Långfristiga räntebärande skulder	22	13 431,4	4 857,3
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	31	186,4	244,2
Summa långfristiga skulder		**15 644,9**	**6 194,0**
Kortfristiga skulder	22		
Kortfristiga räntebärande skulder	22	2 251,0	5 460,0
Leverantörsskulder	22	240,0	154,7
Övriga kortfristiga skulder	31	175,4	150,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	342,2	201,8
Summa kortfristiga skulder		**3 008,7**	**5 967,4**
Summa skulder		**18 653,6**	**12 161,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 805,4**	**17 465,9**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						
mkr	**Antal utestående aktier**	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Valutaomräkningsreserv**	**Balanserat resultat**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Eget kapital, per 1 januari 2024	**239 331 168**	**63,8**	**1 689,4**	**35,0**	**3 257,6**	**54,4**	**5 100,4**
Årets resultat					49,2	25,6	74,8
Valutakursdifferenser*				-35,0	35,0		0,0
Övrigt totalresultat				1,7			1,7
Årets totalresultat				-33,3	84,2	25,6	76,5
Förvärv egna aktier					0,0	0,0	**0,0**
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	6 662 000	1,8	123,0				124,8
Summa transaktioner med ägare	6 662 000	1,8	123,0				124,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					**-7,3**	**7,3**	**0,0**
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande					**0,0**	**2,9**	**2,9**
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					**-7,3**	**10,2**	**2,9**
Utgående balans per 31 december 2024	**245 993 168**	**65,6**	**1 812,5**	**1,7**	**3 334,6**	**90,2**	**5 304,6**

** Valutakursdifferenser som återförts via resultaträkningen i samband med avyttring av utländsk verksamhet.*

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						
mkr	**Antal utestående aktier**	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Valutaomräkningsreserv**	**Balanserat resultat**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Eget kapital, per 1 januari 2025	**245 993 168**	**65,6**	**1 812,5**	**1,7**	**3 334,6**	**90,2**	**5 304,6**
Årets resultat					-139,2	63,0	-76,2
Övrigt totalresultat				-1,9		-1,5	-3,4
Årets totalresultat				**-1,9**	**-139,2**	**61,5**	**-79,6**
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-9,3	2 583,8	2 574,5
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande					0,0	352,5	352,5
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-9,3	2 936,3	2 927,0
Utgående balans per 31 december 2025	**245 993 168**	**65,6**	**1 812,5**	**-0,3**	**3 186,1**	**3 088,0**	**8 151,9**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

mkr	Not	2025, jan–dec	2024, jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		27,1	181,6
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet			
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat		147,2	-82,3
– Övriga poster	38	-15,1	24,2
Betald skatt		-11,8	-3,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**147,3**	**119,9**
Förändring rörelsefordringar		-79,2	-91,1
Förändring rörelseskulder		300,9	2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**369,0**	**30,7**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella tillgångar	15	-2,0	-3,0
Investeringar i intresse- och gemensamt styrda bolag	19	-55,9	-24,1
Investeringar i fastigheter	16, 17, 35	-480,6	-429,4
Investeringar i pågående nyanläggning	16	-1 479,8	-1 380,9
Investeringar i maskiner och inventarier	18	-16,7	-16,2
Avyttring fastigheter	16	399,8	1 080,8
Avyttring intressebolag	19	9,3	64,6
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	20, 40	114,7	55,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 511,3**	**-653,0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		12 851,6	2 588,0
Amortering av lån		-11 575,4	-2 086,8
Tillskjutet kapital	22	0,0	124,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 276,1**	**625,9**
Periodens kassaflöde		**133,9**	**3,7**
Omräkningsdifferens i likvida medel		-0,3	0,0
Likvida medel vid årets början	38	9,5	5,8
Likvida medel vid årets slut		**143,1**	**9,5**

Likvida medel i kassaflödesanalysen avser i sin helhet kassa och bank.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

mkr	Not	2025, jan–dec	2024, jan–dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	72,5	130,5
Summa rörelsens intäkter		**72,5**	**130,5**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	5, 6, 8	-99,2	-122,4
Avskrivningar	7	-2,8	-0,8
Summa rörelsens kostnader		**-102,1**	**-123,3**
Bruttoresultat		**-29,6**	**7,3**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresse- och koncernbolag	9, 34	2 268,6	-140,7
Finansnetto	10	-0,9	151,7
Resultat före värdeförändringar		**2 238,1**	**18,3**
Bokslutsdispositioner	33	-180,2	-19,7
Resultat före skatt		**2 057,9**	**-1,4**
Skatt på årets resultat	12	34,0	9,4
Årets resultat		**2 091,9**	**8,0**
Övrigt totalresultat	13	0,0	0,0
Årets totalresultat		**2 091,9**	**8,0**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tillgångar, mkr	Not	2025, 31 dec	2024, 31 dec
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	6,7	7,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		**6,7**	**7,2**
Materiella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	18	**1,8**	**1,0**
Summa materiella anläggningstillgångar		**1,8**	**1,0**
Finansiella anläggningstillgångar	22		
Andelar i koncernbolag	35	4 371,6	1 471,8
Fordringar hos koncernbolag	36	382,8	1 346,1
Andelar och fordringar i intressebolag och övriga långfristiga fordringar och andelar	19, 20	235,8	188,6
Derivatinstrument	22	18,2	55,4
Uppskjuten skattefordran	21	64,8	30,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 073,3**	**3 092,7**
Summa anläggningstillgångar		**5 081,7**	**3 101,0**
Omsättningstillgångar	22		
Fordringar hos koncernbolag	36	1 009,1	1 453,4
Fordringar hos intressebolag	26	0,3	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	26	162,1	57,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	21,7	33,1
Likvida medel	28	28,9	3,2
Summa omsättningstillgångar		**1 221,8**	**1 546,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 303,5**	**4 647,6**

Eget kapital och skulder, mkr	Not	2025, 31 dec	2024, 31 dec
Eget kapital	29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		65,6	65,6
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 812,4	1 812,4
Balanserad vinst		544,1	536,1
Årets resultat		2 091,9	8,0
Totalt eget kapital		**4 514,0**	**2 422,1**
Långfristiga skulder	22		
Långfristiga räntebärande skulder	22	1 300,0	635,2
Övriga långfristiga skulder	31	43,7	22,8
Summa långfristiga skulder		**1 343,7**	**658,1**
Kortfristiga skulder	22		
Kortfristiga räntebärande skulder	22	18,8	1 245,9
Leverantörsskulder	22	4,5	7,0
Skulder till koncernbolag	36	354,9	286,4
Övriga kortfristiga skulder	31	15,6	12,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	52,0	15,9
Summa kortfristiga skulder		**445,7**	**1 567,4**
Summa skulder		**1 789,5**	**2 225,5**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 303,5**	**4 647,6**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

mkr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2024	**239 331 168**	**63,8**	**1 689,5**	**536,2**	**2 289,4**
Årets resultat				8,0	8,0
Övrigt totalresultat				0,0	0,0
Årets totalresultat				**8,0**	**8,0**
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	6 662 000	1,8	123,0		124,8
Summa transaktioner med ägare	**6 662 000**	**1,8**	**123,0**		**124,8**
Eget kapital, per 31 december 2024	**245 993 168**	**65,6**	**1 812,4**	**544,1**	**2 422,1**

mkr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2025	**245 993 168**	**65,6**	**1 812,4**	**544,1**	**2 422,1**
Årets resultat				2 091,9	2 091,9
Årets totalresultat				**2 091,9**	**2 091,9**
Eget kapital, per 31 december 2025	**245 993 168**	**65,6**	**1 812,4**	**2 636,0**	**4 514,0**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

mkr	Not	2025, jan–dec	2024, jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 057,9	-1,4
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet			
– Värdeförändring derivat		33,1	58,4
– Övriga poster	38	-2 266,5	142,7
Betald skatt		1,4	1,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-174,1**	**201,2**
Förändring rörelsefordringar		-124,8	-484,3
Förändring rörelseskulder		104,0	123,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-194,9**	**-159,3**
Investeringsverksamheten			
Investering i koncernbolag	35	-2 092,4	-405,3
Investering i intressebolag	19	-56,1	-10,4
Investeringar i immateriella tillgångar	15	-0,8	-2,9
Investeringar i maskiner och inventarier	18	-1,4	-0,2
Avyttring koncernbolag	34	1 427,6	28,1
Avyttring intressebolag	9	9,3	45,0
Förändring i fordringar och skulder till koncernbolag	36	1 476,0	-73,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**762,1**	**-418,7**
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		0,0	124,7
Upptagna lån	22	1 666,2	1 699,2
Amortering av lån		-2 207,7	-1 243,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-541,5**	**580,7**
Årets kassaflöde	**38**	**25,7**	**2,7**
Omräkningsdifferens i likvida medel		0,0	0,0
Likvida medel vid årets början		3,2	0,5
Likvida medel vid årets slut	**28**	**28,9**	**3,2**

NOT 1

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

De finansiella rapporterna för K-Fast Holding AB per 31 december 2025 har godkänts av styrelsen den 13 april 2026 och kommer att föreläggas årsstämman den 20 maj 2026 för fastställande. K-Fast Holding AB, organisationsnummer 556827-0390, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 35 Andelar i koncernbolag.

Bolaget är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm, Sverige. Bolagets affärsidé är att med stort engagemang och hög kostnadseffektivitet utveckla, bygga och förvalta marknadens mest attraktiva fastigheter såväl avseende skick och standard som servicenivå.

Redovisningsprinciperna beskrivs i anslutning till varje not i syfte att ge en ökad förståelse för respektive redovisningsområde. Nedan följer generella redovisningsprinciper och information om koncernredovisningen.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS redovisningsstandarder i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor med en decimal om inte annat anges.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

Väsentliga bedömningar och antaganden

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att koncernledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. För närmare beskrivning av väsentliga bedömningar och antaganden inom särskilt betydelsefulla områden se not 3 Intäkter, not 15 Immateriella tillgångar, not 16 Förvaltningsfastigheter och not 40 Rörelseförvärv.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och omarbetade befintliga standarder

Tillkommande nya eller ändrade, av EU godkända, standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka K-Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder som ännu inte trätt ikraft

International Accounting Standards Board (IASB) har publicerat en ny redovisningsstandard, IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter, som ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Standarden träder i kraft den 1 januari 2027 med retroaktiv tillämpning. IFRS 18 kommer inte att påverka värderingen av poster i de finansiella rapporterna, men standarden kan påverka vilka transaktioner som ingår i ett företags rörelseresultat. De viktigaste nya begreppen som introduceras i IFRS 18 är:

- strukturen för resultaträkningen
- obligatoriska upplysningar i de finansiella rapporterna för vissa resultatmått som redovisas utanför ett företags finansiella rapporter. Dessa benämns finansiella lönsamhetsmått definierade av ledningen, management performance measurements (MPM)
- förbättrade principer för aggregering och uppdelning som gäller för de primära finansiella rapporterna och noterna i allmänhet.

K-Fast Holding AB arbetar med att analysera vilka konsekvenser den nya standarden kan medföra.

Klassificering m m

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som förfaller kommande verksamhetsår.

I moderbolaget redovisas lån från/till koncernbolag som långfristiga, då fastställda amorteringsplaner saknas.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag, investeringsobjektet, är företag som står under bestämmande inflytande. Med bestämmande inflytande avses att K-Fast Holding AB exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande över investeringsobjektet.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel

av det förvärvade företagets nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade eget kapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet.

Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv utan tillhörande processer. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

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

Vid avyttringar av andelar genom forward sale tecknas ett avtal om en framtida försäljning vid en given framtida tidpunkt och resultatet av transaktionen redovisas först när kontrollen och de ekonomiska riskerna överförs från säljaren till köparen. Fastigheten vid en forward sale värderas i enlighet med avtalsvillkoren efter tecknat avtal.

Förändringar i ägarandel i ett dotterbolag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner – dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser redovisas mot resultaträkningen, bortsett långfristiga interna mellanhavanden som beaktas som en del i nettoinvesteringen i dotterbolagen och redovisas via övrigt totalresultat. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värderingen till verkligt värde.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper som redovisas enligt IFRS 5, varulager och uppskjutna skattefordringar. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att hänföra väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången.

Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i hållbarhets- och årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. IFRS 16 tillämpas för närvarande inte av moderbolaget. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. Moderbolagets redovisningsprinciper har inte förändrats jämfört med årsredovisningen föregående år.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Leasingavtal

Moderbolaget har i allt väsentligt leasingavtal avseende fordon och IT-utrustning. IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2. I fall moderbolaget är leasetagare innebär det att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal redovisas i posten Övriga externa kostnader. Nyttjanderätten och leasingskulden redovisas således inte i balansräkningen.

Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden med avdrag för ackumulerade nedskrivningar ökat eller minskat med förändring av kapitalandelen. Ett dotterbolags redovisade värde prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare om det finns indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återföringsbart. Nedskrivningar och återföringar av tidigare nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

2 SEGMENTSRAPPORTERING

Redovisningsprinciper

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat före värdeförändringar och resultat per aktie följs vidare upp av bolagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. I koncernen har styrelse och koncernledning identifierats som högste verkställande beslutsfattare. Vart och ett av rörelsesegmenten sköts separat eftersom respektive rörelsesegment kräver olika teknologier och andra resurser samt marknadsföringsmetoder. Alla transaktioner mellan segmenten genomförs på affärsmässiga grunder och baseras på priser som debiteras icke närstående kunder i samband med fristående försäljningar av identiska varor eller tjänster (dvs. transaktioner mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs).

Från och med 2024 delas verksamheten upp i två verksamhetsområden och koncernen har identifierat två rörelsesegment: Fastighetsförvaltning och Entreprenad.

Fastighetsförvaltning

Resultat från hyresfastigheter inklusive finansnetto och utfördelade centrala kostnader, resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter, resultat från intressebolag verksamma inom områden relaterade till fastighetsförvaltning samt värdeförändring i färdigställda förvaltningsfastigheter och ränte- och valutaderivat relaterade till verksamhetsområdet.

Tillgångar och skulder omfattar färdigställda förvaltningsfastigheter, långfristiga skulder relaterade till dessa samt övriga anläggnings- och omsättningstillgångar och lång- och kortfristiga skulder relaterade till verksamhetsområdet.

Entreprenad

Resultat från koncernens verksamhet inom projektutveckling, prefabtillverkning av stomlösningar och byggledning inklusive finansnetto och utfördelade centrala kostnader, resultat från försäljning av de fastigheter som ej kommer ingå i verksamhetsområde Fastighetsförvaltning, resultat från intressebolag verksamma inom områden relaterade till entreprenadverksamhet och värdeförändring i förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation, vilket i segmentsredovisningen redovisas som en intäkt och påverkar bruttoresultatet, och ränte- och valutaderivat relaterade till verksamhetsområdet.

Tillgångar och skulder omfattar förvaltningsfastigheter under byggnation och obebyggd mark, byggkrediter och långfristiga skulder relaterade till dessa samt övriga anläggnings- och omsättningstillgångar och lång- och kortfristiga skulder relaterade till verksamhetsområdet.

Koncernen använder samma värderingsprinciper i sin segmentrapportering enligt IFRS 8 som i sina finansiella rapporter.

Övrigt

Övrigt omfattar koncerngemensamma funktioner.

NOT 2, FORTS.

2025 jan–dec

Resultaträkning, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	1 063,6	1 988,5	4,1	-1 152,3	1 903,8
Kostnader	-348,3	-1 826,1	-0,7	1 039,1	-1 136,0
Bruttoresultat	**715,3**	**162,4**	**3,4**	**-113,2**	**767,8**
Kostnader central administration	-50,1	-55,8	-27,6	46,2	-87,2
Av- och nedskrivningar	-14,3	-53,0	-3,6	0,0	-70,9
Resultat intressebolag*	0,0	24,7	-9,3	0,0	15,4
Räntenetto	-386,0	-23,2	-41,6	0,0	-450,7
Resultat före värdeförändringar	**264,9**	**55,1**	**-78,7**	**-67,0**	**174,3**
Resultat per aktie	**1,08**	**0,22**	**-0,32**	**-0,27**	**0,71**
Värdeförändring fastigheter	-194,9	0,0	0,0	105,8	-89,2
Värdeförändring derivat och övrigt	-58,0	0,0	0,0	0,0	-58,0
Resultat före skatt	**12,0**	**55,1**	**-78,7**	**38,8**	**27,1**
Skatt	-24,7	-19,4	-59,3	0,0	-103,3
Årets resultat	**-12,7**	**35,7**	**-138,0**	**38,8**	**-76,2**

31 december 2025

Balansräkning, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Summa tillgångar	**20 798,9**	**5 964,5**	**1 721,0**	**-1 678,9**	**26 805,4**
Summa skulder	**14 651,4**	**4 720,6**	**960,4**	**-1 678,9**	**18 653,6**
varav Räntebärande skulder	*12 625,5*	*2 548,2*	*508,7*	*0,0*	*15 682,4*
varav Övriga skulder	*2 025,9*	*2 172,4*	*451,8*	*-1 678,9*	*2 971,1*
Skuldsättningsgrad	**60,7%**	**42,7%**			**58,5%**

** Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.*

2024 jan–dec

Resultaträkning, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	607,9	1 855,0	0,0	-1 309,3	1 153,6
Kostnader	-206,7	-1 456,6	0,4	1 007,5	-655,4
Bruttoresultat	**401,2**	**398,3**	**0,4**	**-301,8**	**498,2**
Kostnader central administration	-17,5	-41,9	-8,6	0,0	-67,9
Av- och nedskrivningar	-5,3	-62,7	-3,6	0,0	-71,6
Resultat intressebolag*	0,0	14,8	0,0	0,0	14,8
Räntenetto	-243,2	-24,0	-6,9	0,0	-274,1
Resultat före värdeförändringar	**135,1**	**284,6**	**-18,7**	**-301,7**	**99,3**
Resultat per aktie	**0,55**	**1,16**	**-0,08**	**-1,23**	**0,41**
Värdeförändring fastigheter	-158,8	0,0	0,0	301,8	143,1
Värdeförändring derivat och övrigt	-59,0	-1,7	0,0	0,0	-60,8
Resultat före skatt	**-82,7**	**282,9**	**-18,7**	**0,1**	**181,6**
Skatt	44,9	-58,6	-93,1	0,0	-106,8
Årets resultat	**-37,8**	**224,3**	**-111,8**	**0,1**	**74,8**

31 december 2024

Balansräkning, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Summa tillgångar	**12 481,9**	**5 020,8**	**3 001,1**	**-3 037,8**	**17 465,9**
Summa skulder	**9 827,4**	**4 500,9**	**871,0**	**-3 037,8**	**12 161,4**
varav Räntebärande skulder	*7 631,8*	*2 151,7*	*533,8*	*0,0*	*10 317,3*
varav Övriga skulder	*2 195,6*	*2 349,2*	*337,2*	*-3 037,8*	*1 844,1*
Skuldsättningsgrad	**61,1%**	**42,9%**			**59,1%**

** Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.*

NOT 3

3 INTÄKTER

Redovisningsprinciper

Hyresintäkter

Hyresintäkter, vilka klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, avser intäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare. I hyresintäkterna ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighetsskatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom värme, vatten, kyla, sophantering etc, då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar som betalas i förskott redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

Per 31 december 2025 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna till 1 229,5 mkr (655,0), varav kommersiella lokaler utgör 405,1 mkr (45,9). Det enskilt största kontraktet med den enskilt största hyresgästen svarar för cirka två procent av koncernens totala hyresintäkter.

Framtida minimileasingintäkter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

Koncernen har ingått hyresavtal avseende lokaler, bostäder och parkeringsplatser vilka redovisas som operationella leasingavtal. Hyresavtal avseende bostäder, parkeringsplatser och vissa lokaler löper tillsvidare med 3-9 månaders uppsägningstid. Årlig hyresintäkt för dessa kontrakt uppgick till 875,8 mkr (629,7). Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 221,1 mkr (12,5), där avtalen har en återstående löptid på mellan 1 och 5 år. Koncernen har en årlig hyresintäkt på 132,5 mkr (12,8) där avtalen har en återstående löptid på över 5 år.

Entreprenadintäkter

Intäkter från byggverksamheten från avtal med kunder redovisas över tid med hänvisning till framsteg mot färdigställande för varje prestationsåtagande. Koncernens prestation skapar eller förbättrar en tillgång (uppförande av byggnad) som kunden kontrollerar när tillgången skapas eller förbättras varvid intäkten för uppförande bör redovisas över tid enligt lämplig metod. Framsteg mot färdigställande för varje prestationsåtagande beräknas baserat på andelen nedlagda kostnader jämfört med totala beräknade kostnader för varje prestationsåtagande (inputmetod). När utfallet för ett entreprenadkontrakt inte kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter i den mån det finns uppkomna kostnader som väntas kunna bli återvunna. När det är sannolikt att de totala kontraktskostnaderna kommer att överstiga de totala intäkterna redovisas den förväntade förlusten omedelbart som en kostnad. När värdet på den utförda tjänsten till kunden direkt motsvarar rätten att fakturera tjänsten redovisas intäkter för det fakturerade beloppet.

Koncernen bygger till större delen i egen regi och utvecklar hyresrätter. Vid enstaka tillfällen sker utveckling och försäljning av bostadsfastigheter. Intäkten redovisas då när kontrollen över fastigheten har överförts till köparen. Fastigheterna har normalt ingen alternativ användning för koncernen på grund av avtalsenliga begränsningar. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten har övergått till köparen. Intäkten redovisas därför vid tidpunkten då äganderätten övergår till köparen. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset. Normalt förfaller ersättningen till betalning när äganderätten har övergått. Även om förlängda betalningsvillkor kan förekomma undantagsvis, överstiger betalningsvillkoren aldrig 12 månader. Transaktionspriset justeras därför inte för effekter av betydande finansieringskomponenter.

Avtalsintäkter

Entreprenad har intäkter från avtal med kunder. Dessa utgör hela intäktsposten om 830,4 mkr (537,8) för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Intäktsredovisning sker över tid och i allt väsentligt redovisas intäkterna inom 12 månader från projektstart.

Moderbolaget

Intäkterna i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag. Moderbolaget har inga avtalsintäkter.

	Koncernen	
Hyresintäkter fördelat på geografi, mkr	**2025**	**2024**
Region Syd	905,1	437,7
Region Väst	58,8	75,0
Region Öst	86,6	61,4
Danmark	13,0	29,3
Hyresintäkter	**1 063,6**	**603,4**

Hyresintäkter på fastighetskategori, mkr	**2025**	**2024**
Bostäder (inkl. garage/p-platser)	771,2	554,7
Lokaler	292,4	48,7
Hyresintäkter	**1 063,6**	**603,4**

Projekt- och entreprenadintäkter samt aktiverat arbete för egen räkning, mkr	**2025**	**2024**
Externa projekt- och entreprenadintäkter	830,4	537,8
Aktiverat arbete för egen räkning	1 046,9	1 010,6
Summa	**1 877,2**	**1 548,3**
varav Sverige	*1 815,0*	*1 362,6*
varav Danmark	*62,2*	*185,7*

Övriga intäkter, mkr	**2025**	**2024**
Affärsområde Förvaltning	4,4	7,5
Affärsområde Bygg	4,6	3,8
Affärsområde Prefab	0,8	1,1
Övriga intäkter	**9,9**	**12,4**

NOT 4

4 LEASINGAVTAL

Redovisningsprinciper

K-Fastigheter tillämpar IFRS 16 Leasingavtal. Koncernen redovisar Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser mindre värden (5 000 USD).

I resultaträkningen redovisas linjära avskrivningar på nyttjanderätts-tillgången och räntekostnader på skulden. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt över den längsta av avtalsperioden och ekonomisk livslängd och skulden med den del av periodens leasingavgift som inte fördelas som en räntekostnad.

Koncernen har bedömt leasingavtal relaterade till fordon av högre värde, tomträtter och hyresavtal som väsentliga. Nyttjanderättstillgången av dessa leasingavtal hänförliga till tomträtter värderas i enlighet med IAS 40. Motsvarande belopp har tagits upp som långfristig leasingskuld enligt IFRS 16. Den vägda genomsnittliga låneräntan som används uppgår till 4,48 procent för fordon, 2,46 procent för tomträtter och 2,77 procent för hyresavtal beroende på löptid för det underliggande hyresavtalet.

Leasingavtal relaterade till exempelvis kopieringsmaskiner, hyresavtal med kortare löptid, kontors- och IT-utrustning av mindre värde har inte bedömts som väsentliga och koncernen tillämpar för dessa leasingavtal förenklingsregeln i balansräkningen på grund av det lägre värdet. Avseende leasingavtal som leasegivare, se Hyresintäkter not 3 Intäkter.

Koncernen kostnadsförde under helåret 2025 totalt leasingavgifter om 29,3 mkr (27,6), varav 11,8 mkr (13,4) avser avskrivningar, 2,7 mkr (2,4) räntekostnader och 14,8 mkr (11,8) var hänförliga till lågvärdeleasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

	Nyttjanderättstillgångar				
mkr	**Tomträtter**	**Fordon**	**Hyresavtal**	**Totalt**	**Leasingskuld**
Per 1 januari 2025	18,0	24,8	20,3	63,1	64,5
Tillkommande avtal genom förvärv	20,7	3,8	0,0	24,5	24,5
Tillkommande avtal	0,0	17,5	0,1	17,6	17,6
Avskrivningar	0,0	-9,1	-2,8	-11,8	0,0
Avslutade avtal	0,0	-8,0	-1,8	-9,8	-6,6
Amortering	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,3
Per 31 dec 2025	**38,7**	**28,9**	**15,9**	**83,5**	**83,8**

Löptidsanalys (exklusive restvärde)

mkr	**Tomträtter**	**Fordon**	**Hyresavtal**	**Totalt**
2026	0,9	8,6	2,0	11,6
2027	0,9	5,1	1,0	7,0
2028	0,9	2,8	1,0	4,7
2029	0,9	1,2	1,0	3,1
2030	0,9	0,2	1,0	2,1
> 2030	11,4	0,0	16,0	27,4
Totalt	**16,0**	**17,9**	**22,0**	**55,9**

NOT 5

5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Redovisningsprinciper

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernens pensionsplaner är i sin helhet avgiftsbestämda.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda.

Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

Per 31 december 2025 hade koncernen 640 anställda (542), varav 100 kvinnor (66) respektive 540 män (476). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 41 (78), varav 19 kvinnor (30) respektive 22 män (48). K-Fast Holding AB hade 6 styrelseledamöter (6), inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Koncernen hade 15 ledande befattningshavare (13), inklusive verkställande direktören, varav 3 kvinnor (2). Ledande befattningshavare omfattar koncern-VD, ledningsgrupp och utökad ledningsgrupp i K-Fast Holding AB samt ledande befattningshavare i Brinova Fastigheter AB.

Medelantalet anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Kvinnor	99	66	23	31
Män	539	477	32	47
Totalt	**638**	**543**	**55**	**78**

Ersättning till verkställande direktören samt övriga medlemmar av företagsledningen följer de riktlinjer som beslutades vid bolagsstämmorna i K-Fast Holding AB och Brinova Fastigheter AB 2025. Löner och övriga anställningsvillkor ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Den verkställande direktörens ersättning föreslås av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen till övriga medlemmar av företagsledningen föreslås av den verkställande direktören och godkänns av ersättningsutskottet. Ersättning till den verkställande direktören utgår enbart i form av fast grundlön, förmåner och pension. Ersättning till övriga medlemmar av företagsledningen utgår primärt i form av fast grundlön, förmåner och pension men kan även utgå som rörlig lön eller prestationsbaserad ersättning motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen per kalenderår.

För 2025 uppgick rörlig ersättning till medlemmar av företagsledningen till 1,7 mkr (2,1) baserat på ett bonusprogram som baseras på utfall under föregående år i nöjd-kund-index, personalens engagemangsindex, tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och tillväxt i substansvärde per aktie samt viss diskretionär bedömning fastställd av verkställande direktör. Vidare finns ett åtagande avseende aktierelaterad ersättning (kontantreglerad) för fem ledande befattningshavare. Åtagandet enligt den aktierelaterade ersättningen löper till utgången av 2028 då det regleras alternativ förfaller utan reglering. Åtagandet förutsätter att aktuella personer kvarstår i sin anställning vid periodens slut. Bolagets åtagande ökar vid en nedgång i bolagets aktiekurs och minskar alternativ upphör helt vid en uppgång. Bolaget kostnadsför åtagandet i takt med att prestationsvillkor uppfylls. Under 2025 har -9,7 mkr (-1,6) påverkat bolagets resultat. Förmåner avser primärt tjänstebil.

Löner, arvoden och förmåner

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Styrelseordförande	0,0	0,0	0,0	0,0
Styrelsen	0,8	0,8	0,8	0,8
Verkställande direktör				
Grundlön	*2,4*	*2,4*	*2,4*	*2,4*
Förmåner	*0,2*	*0,2*	*0,2*	*0,2*
Vice verkställande direktörer*				
Grundlön	*2,8*	*2,1*	*2,8*	*2,1*
Förmåner	*0,4*	*0,2*	*0,4*	*0,2*
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	*15,8*	*11,8*	*9,7*	*9,2*
Förmåner	*1,0*	*0,8*	*0,7*	*0,7*
Övriga anställda				
Grundlön	*298,5*	*232,4*	*21,4*	*32,1*
Förmåner	*5,6*	*3,5*	*0,7*	*0,9*
Summa	**327,4**	**254,4**	**39,2**	**48,7**

Pensionsåldern för den verkställande direktören och övriga medlemmar av företagsledningen är 65 till 67 år. Pensionsåtaganden ska vara avgiftsbaserade och innebära att bolaget inte har några ytterligare åtaganden efter erläggande av årliga premier. För den verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida har den verkställande direktören därutöver rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner.

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Styrelsen	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör	0,8	0,8	0,8	0,8
Vice verkställande direktörer*	1,2	1,0	1,2	1,0
Övriga ledande befattningshavare	6,5	5,0	3,8	3,9
Övriga anställda	105,2	80,5	7,4	11,0
Summa	**114,0**	**87,6**	**13,6**	**17,0**

Avtalsenliga pensionskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Styrelsen	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkställande direktör	0,0	0,0	0,0	0,0
Vice verkställande direktörer*	1,1	0,9	1,1	0,9
Övriga ledande befattningshavare	5,5	4,3	2,7	3,4
Övriga anställda	24,2	20,5	1,5	2,6
Summa	**30,7**	**25,7**	**5,3**	**6,8**

Ledande befattningshavares ersättning och övriga förmåner under året

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0	0,0	0,0
Styrelseledamot Sara Mindus	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Ulf Johansson	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Jesper Mårtensson	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Christian Karlsson	0,2	0,2	0,2	0,2
Verkställande direktör Jacob Karlsson	2,6	2,6	2,6	2,6
Vice verkställande direktör Martin Larsson	2,2	2,2	2,2	2,2
Vice verkställande direktör Niclas Bagler	2,1	1,1	2,1	1,1
Övriga ledande befattningshavare**	22,3	16,9	17,8	13,3
Summa	**29,9**	**23,6**	**25,4**	**20,0**

** Vice verkställande direktörer 2025: 2 personer; 2024: 2*
*** 2025: 14 personer; 2024: 11 personer*

NOT 6

6 RÖRELSENS KOSTNADER

Redovisningsprinciper

Kostnaderna redovisas i den period de avser.

Koncernens fastighetskostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning såsom media (el, fjärrvärme, kyla, gas, vatten), fastighetsskötsel, renhållning, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och övriga driftskostnader. Fastighetsadministration omfattar kostnader för bland annat uthyrning, ekonomisk förvaltning och centrala kostnader för koncernens verksamhetsområde Fastighetsförvaltning. Fastighetskostnaderna redovisas i den period de avser.

Kostnader för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projektrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för bygg- och prefaborganisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och nettoredovisas över resultaträkningen i posten Kostnader för projekt- och entreprenadverksamhet.

Central administration utgörs av koncernens kostnader relaterade till koncernledning, affärsutveckling, koncernjurist, HR, inköp, IT, marknad och kommunikation, ekonomi och finans.

Fastighetsförvaltningens kostnader

	Koncernen	
mkr	**2025**	**2024**
Driftskostnader	-220,8	-133,6
Underhållskostnader	-39,1	-11,5
Fastighetsskatt	-17,8	-8,8
Direkta fastighetskostnader	**-277,7**	**-153,9**
Fastighetsadministration	-70,6	-52,8
Fastighetsförvaltningens kostnader	**-348,3**	**-206,7**

Kostnader projekt- och entreprenadverksamheter

	Koncernen	
mkr	**2025**	**2024**
Externa projekt- och entreprenadkostnader	-787,0	-449,1
Interna projekt- och entreprenadkostnader	-1 390,6	-1 308,9
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	**-2 177,7**	**-1 758,0**

Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Övriga externa kostnader	-56,7	-44,9	-41,1	-49,9
Personalkostnader	-30,6	-23,0	-58,1	-72,5
Central administration	**-87,2**	**-67,9**	**-99,2**	**-122,4**

NOT 7–9

7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper gällande av- och nedskrivningar redovisas under respektive tillgångsslag.

Av- och nedskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	-13,4	-12,0	-1,8	-0,5
Avskrivningar rörelsefastigheter	-16,3	-18,1	0,0	0,0
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-16,7	-15,8	-0,3	-0,3
Nedskrivning fordringar (tillgångar)	-12,6	-12,4	-0,8	-
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-11,8	-13,4	-	-
Summa av- och nedskrivningar	**-70,9**	**-71,6**	**-2,8**	**-0,8**

8 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Redovisningsprinciper

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras till dotterbolagen.

Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	2,4	3,2	2,0	2,6
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1,0	0,3	1,0	0,3
Övriga tjänster	0,0	0,3	0,0	0,3
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	3,2	0,0	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,5	0,0	0,0	0,0
Christensen Kjærulff				
Revisionsuppdrag	0,5	0,5	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,4	0,0	0,0
Summa	**7,6**	**4,7**	**3,0**	**3,2**

9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA BOLAG

Redovisningsprinciper

Nedskrivning av aktier i intressebolag och gemensamt styrda bolag är utförd i samband med lämnad utdelning.

Resultat från andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Realisation vid försäljningar	0,0	0,0	0,4	0,5
Andel av resultat i intressebolag	15,4	14,8	0,0	0,0
Totalt	**15,4**	**14,8**	**0,4**	**0,5**

NOT 10–11

10 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Redovisningsprinciper

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, räntederivat och fordringar, räntekostnader på skulder och räntederivat, värdeförändringar på derivat samt resultat av försäljning av värdepapper. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Lånekostnader som är direkt hänförbara till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Ränteintäkter från koncernbolag	0,0	0,0	85,1	179,4
Övriga ränteintäkter	26,9	147,8	19,5	149,7
Totalt	**26,9**	**147,8**	**104,6**	**329,0**

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Räntekostnader till koncernbolag	0,0	0,0	-31,1	-62,9
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-471,9	-428,7	-41,3	-56,0
Totalt	**-471,9**	**-428,7**	**-72,3**	**-118,9**

Värdeförändring derivat och övrigt

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Orealiserad värdeförändring på omsättningstillgångar *	-5,7	6,9	-1,7	5,0
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	16,3	-40,3	37,4	-43,0
Realiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	-74,3	-20,4	-68,8	-20,4
Realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	**-63,7**	**-53,9**	**-33,1**	**-58,4**

** Redovisas i koncernens rapport över totalresultat under Finansnetto.*

11 VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

För redovisningsprinciper gällande förvaltningsfastigheter se not 16.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
mkr	**2025**	**2024**
Realiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter*	-145,6	-220,2
Orealiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-49,3	61,5
Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation	105,8	301,8
Totalt	**-89,2**	**143,1**

** Inkluderar realiserade koncernmässiga effekter av avyttringar*

NOT 12–14

12 INKOMSTSKATT

Redovisningsprinciper

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt (se not 21 Uppskjuten skatt). Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster.

Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Aktuell skatt	-9,6	-2,5	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	-93,8	-104,4	34,0	9,4
Totalt	**-103,3**	**-106,8**	**34,0**	**9,4**
Redovisat resultat före skatt	27,1	181,6	2 057,9	-4,1
Skattesats, %	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
Skatt enligt gällande skattesats	-5,6	-37,4	-423,9	0,8
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-0,5	0,0	0,0
Effekt av andra skattesatser	0,0	3,0	0,0	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	102,4	44,5	467,6	8,9
Ej avdragsgilla kostnader	-117,1	-120,7	-9,7	-38,3
Andra ej bokförda intäkter och kostnader	-83,1	4,3	0,0	37,9
Redovisad skattekostnad	**-103,3**	**-106,8**	**34,0**	**9,4**

Skattekostnaden består av följande komponenter:

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Aktuell skatt				
- På årets resultat	*-9,6*	*-2,5*	*0,0*	*0,0*
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
- Obeskattade reserver	*-0,1*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
- Underskottsavdrag	*36,6*	*3,5*	*42,0*	*0,5*
- Leasing	*-0,4*	*0,5*	*0,0*	*0,0*
- Derivat	*-1,7*	*8,3*	*-8,0*	*8,8*
- Fastigheter, färdigställda	*-73,8*	*-58,8*	*0,0*	*0,0*
- Fastigheter, under byggnation	*-22,5*	*-60,0*	*0,0*	*0,0*
- Övriga poster	*-31,9*	*2,0*	*0,0*	*0,0*
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-103,3**	**-106,8**	**34,0**	**9,4**
Genomsnittlig skattesats, %	381,2%	58,8%	-1,7%	232,0%

13 ÖVRIGT TOTALRESULTAT

I koncernens övriga totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för året uppgick till -3,4 mkr (1,7). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

Moderbolaget hade 2025 inga effekter av övrigt totalresultat.

14 RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie

	Koncernen	
mkr	**2025**	**2024**
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	-137,7	49,2
Genomsnittligt antal miljoner aktier	246,0	244,6
Totalt, kr per aktie	**-0,56**	**0,20**

Inga incitamentsprogram som påverkar antal aktier fanns per 31 december 2025 och någon utspädning har ej skett under året.

NOT 15

15 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Redovisningsprinciper

Goodwill

Goodwill uppstår i samband med rörelseförvärv då överförd ersättning överstiger det verkliga värdet på förvärvade nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad nedskrivning och är en immateriell anläggningstillgång med en obestämbar nyttjandeperiod. Detta innebär att goodwill inte skrivs av utan årligen prövas för nedskrivning. All goodwill allokeras till de kassagenererande enheter som drar nytta av synergierna från rörelseförvärvet. Vid avyttring av koncernbolag inkluderas kvarvarande redovisat värde på den goodwill som är hänförlig till den avyttrade enheten, i realisationsresultatet.

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar utgörs av kundrelationer och programvaror, vilka redovisas till verkligt värde vid förvärv. Övriga immateriella anläggningstillgångar skrivs av över nyttjandeperioden, som bedöms vara 5 år.

Nedskrivningsprövning 2025

Ledningens bedömningar baserar sig både på historisk erfarenhet och aktuell information om marknadsutveckling. För de kassagenererande enheter som förvärvats och där goodwill uppstått har kassaflödena efter den femåriga prognosperioden extrapolerats med en antagen uthållig tillväxttakt om 2,0 procent (3,0), vilket är i linje med den bedömda uthålliga tillväxttakten. Härvid har även rörelsekapitalförändringar och investeringsbehov beaktats. Förväntade framtida kassaflöden enligt dessa bedömningar utgör således grunden för beräkningen. Vid nuvärdesberäkningen av de framtida kassaflödena har det använts en kapitalkostnad på 8,7 procent (8,5) efter skatt och 9,4 procent (9,2) före skatt. Avstämning har också gjorts mot extern bedömning av rimlig kapitalkostnad. Beräkningarna har visat att nedskrivningsbehov inte föreligger för de förvärvade enheterna givet dessa förutsättningar.
En känslighetsanalys visar att vid en halverad långsiktig tillväxttakt alternativt en ökning av kapitalkostnaden med 1 procentenhet till 9,7 procent efter skatt skulle fortfarande inget nedskrivningsbehov föreligga.

I nedskrivningsprövningen för 2025 har även tagits hänsyn till eventuell finansiell påverkan av klimatrisker. Även om det inte kan uteslutas att framtida klimatrisker, till exempel i form av omställningsrisker och skärpta regelkrav, kan innebära ökade kostnader och ökat investeringsbehov, är bedömningen att dessa risker även kan innebära en möjlighet för K-Prefab, som aktuell goodwill är relaterad till, då K-Prefab ligger i framkant gällande hållbart byggande i betong och bör kunna dra konkurrensmässiga fördelar av skärpta krav.

Förvärv

Brinova Fastigheter AB (publ) har förvärvats den 1 april 2025 genom att K-Fastigheter avyttrade fastighetsbeståndet i region Syd till Brinova och som ersättning erhöll 132,5 miljoner aktier, motsvarande 57,6 procent av rösterna i Brinova. Vid förvärvet uppstod goodwill om 156,4 mkr. För mer information, se not 40 Rörelseförvärv.

Goodwillposten har uppkommit till följd av att förvärvet har klassificerats som ett rörelseförvärv och därmed ska full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan fastigheternas marknadsvärde och skattemässiga värde. En nedskrivningsprövning har skett per 31 december 2025, där ledningens bedömning är att inget nedskrivningsbehov föreligger med hänsyn till att inga kraftiga nedgångar i fastigheternas marknadsvärden har noterats i Brinova, vilket innebär att identifierad uppskjuten skatt från förvärvstillfället (som påverkat goodwill) ej reducerats.

Goodwill

	Koncernen	
mkr	**2025**	**2024**
Ingående anskaffningsvärde	443,6	443,6
Rörelseförvärv	156,4	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**600,0**	**443,6**

Övriga immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Ingående anskaffningsvärde	64,9	61,9	8,5	5,5
Förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0
Inköp	0,8	2,9	0,8	2,9
Omklassificering	1,0	0,0	0,0	0,0
Nedskrivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66,7**	**64,9**	**9,3**	**8,5**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46,2	-34,2	-1,3	-0,8
Förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0
Omklassificering	-0,2	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-13,0	-12,0	-1,4	-0,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-59,4**	**-46,2**	**-2,6**	**-1,3**
Utgående restvärde enligt plan	**7,3**	**18,7**	**6,7**	**7,2**

NOT 16

16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värde-metoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Koncernens fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2025 av 246 färdigställda förvaltningsfastigheter fördelade på totalt 464 864 kvadratmeter bostäder, 116 900 kvadratmeter samhällsfastigheter och 126 247 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 14 koncerninterna pågående byggnationer, fördelade på 103 196 kvadratmeter bostäder och 937 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade koncernen ett antal fastigheter i olika stadier av projektutveckling.

Färdigställda förvaltningsfastigheter omfattar fastigheter där hyresgäster kan flytta in och pågående byggnationer och projekt omfattar alla pågående byggnationer och projekt som inte är färdigställda.

Värdering

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baserades under verksamhetsåret uteslutande på externa värderingar genom en kombination av avkastnings- och ortsprismetoden. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader, där 20 procent av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader.

Per 31 december 2025 var samtliga av koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter värderade av extern oberoende värderare, Newsec Advisory AB, i enlighet med MRICS och IVSC:s rekommendationer i syfte att fastställa marknadsvärdet enligt den internationellt vedertagna definitionen framtagen av dessa organisationer. Underlaget för värderingen utgörs i samtliga fall av observerbara och icke observerbara indata där observerbar indata utgörs av fastighetens läge, skick, hyreskontrakt, löpande driftskostnader, vakanser och planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster. Icke observerbar indata utgörs av en bedömning av framtida hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader med hänsyn tagen till en normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter inhämtas från offentliga källor om fastigheternas markareal och detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
mkr	**2025**	**2024**
Ingående redovisat värde	**15 616,5**	**14 870,9**
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*12 636,8*	*12 514,0*
varav obebyggd mark	*648,9*	*578,1*
varav tomträtter	*18,0*	*18,0*
varav pågående nybyggnation	*2 312,7*	*1 760,8*
+ Förvärv	8 861,1	191,7
+ Nybyggnation	1 492,2	1 353,2
+ Till- och ombyggnation	154,7	170,2
- Försäljning	-1 536,4	-1 189,5
- Övriga omklassificeringar och utrangering	-67,8	-0,3
+/- Orealiserade värdeförändringar	-89,2	220,2
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*-195,0*	*-81,5*
varav pågående nybyggnation	*105,8*	*301,8*
Utgående redovisat värde	**24 431,1**	**15 616,5**
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*21 004,5*	*12 636,8*
varav obebyggd mark	*758,2*	*648,9*
varav tomträtter	*38,7*	*18,0*
varav pågående nybyggnation	*2 629,5*	*2 312,7*

Värdet på fastighetsbeståndet uppdateras kvartalsvis genom att befintliga värderingar uppdateras med aktuella hyror, vakanser samt marknadsdata från extern oberoende värderare, Newsec Advisory AB, i form av nivåer på direktavkastning och drift- och underhållskostnader.

Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Avkastningsmetoden

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida förväntade kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden är normalt 10 till 15 år för bostäder beroende på nybyggnadsår och upp till 25 år för samhällsfastigheter

NOT 16, FORTS

beroende på underliggande hyresavtal. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från faktiska intäkter och kostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer, drifts- och underhållsutbetalningar såväl som marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en långsiktig inflation om 2,0 procent (Riksbankens inflationsmål). Den kortsiktiga kostnadsinflationen har under 2025 justerats upp från 1,0 procent till 1,5 procent för 2026. Motsvarande hyresinflation är justerad till 2,5 procent inför 2027 och därefter 2,0 procent per år.

Hyresinbetalningar

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. För 2026 uppgår hyresökning generellt till mellan 3,0 och 4,0 procent för bostäder med ett genomsnitt i Brinova Fastigheters bestånd om 3,25 procent och i K-Fastigheters övriga bestånd om 3,86 procent. Samtliga förändrade hyror för 2026 aviseras under första kvartalet. Hyresnivåer för kommersiella kontrakt uppskattas utifrån aktuell hyresnivå inklusive indexreglering, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som inflationsförväntningarna. KPI oktober 2025 uppgick till 0,92 procent, vilket påverkar hyresutvecklingen för 2026. Vid förhandsvärdering av pågående nybyggnation justeras hyresnivån vid färdigställande med framtida förväntad hyresinflation. Vakanser bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till en marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Bedömningen av utbetalningar för normal drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration, har gjorts med utgångspunkt i faktiskt utfall för aktuell fastighet alternativt fastighet med liknande konstruktion, samt Newsec AB:s statistik och erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån eventuell underhållsplan, fastighetens skick samt pågående och planerade projekt.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, standard på lokalerna, kvaliteten på installationerna, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet.

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter, vilket i praktiken härleds genom att inflationsanpassa det bedömda direktavkastningskravet.

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdigställda förvaltningsfastigheterna från 3,11 procent (3,87) till 8,50 procent (7,27) med ett totalt vägt snitt på 4,71 procent (4,44) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation från 4,27 procent (4,14) till 4,84 procent (4,79) med ett vägt snitt på 4,44 procent (4,34). Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler), hyresnivå samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Förändringen jämfört med 2024 beror primärt på konsolideringen av Brinova Fastigheter. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var för färdigställda förvaltningsfastigheter 6,65 procent (6,45) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation 6,53 procent (6,42).

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftsöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftsöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden baseras på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som kan anses utgöra jämförbara fastigheter. Metoden innebär att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad. Vid jämförelsen ska hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan fastighetsöverlåtelsen och tidpunkten för värderingen. Ortsprismetoden används primärt som stöd till avkastningsmetoden.

Finansiell påverkan av klimatrisker

K-Fastigheter analyserar omställningsrisker och fysiska risker för koncernens förvaltningsfastigheter bland annat genom att med stöd av extern expertis genomföra exponerings-, sårbarhets och åtgärdsanalyser för färdigställda fastigheter och fastigheter under byggnation. Omställningsrisker innebär att vi som en del av branschen är beroende av nationella och internationella policyåtgärder och sårbara för förändringar i omvärlden. Bolaget bevakar denna risk löpande genom uppdateringar på kommande förändring inom lagstiftning och regelverk samt i löpande diskussioner med rådgivare och specialister på området. Fysiska risker relaterar till vår utsatthet för akuta eller permanenta klimatförändringar (till exempel värme, vind, vatten, ras). Fysiska risker bedöms dels i uppförandefasen, då en fysisk riskbedömning är en del av plan- och bygglovsprocessen, dels löpande för färdigställda fastigheter genom exponerings- och sårbarhetsanalyser. Både omställnings- och fysiska risker kan ha finansiell påverkan på K-Fastigheter då det ökar risken för ökade drifts- och underhållskostnader och ett eventuellt ökat investeringsbehov, liksom intäktsbortfall och minskad attraktivitet på hyresmarknaden och transaktionsmarknaden. Dessa risker riskerar även att påverka den löpande värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter, då förändrade antagande om till exempel framtida utveckling i driftskostnader och marknadsrisk påverkar värderingen.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt

	2025	2024
Kalkylperiod, antal år	10-25	10-15
Årlig långsiktig inflation, %	2,00%	2,00%
Kostnadsinflation närmaste året, %	1,50%	1,00%
Långsiktig hyresutveckling bostäder, % per år	2,00%	2,00%
Hyresinflation närmaste året, %	*2,50%*	*3,00%*
Hyresvärde, kr/kvm	1 944	2 066
Driftskostnad, kr/kvm	331	296
Underhållskostnad, kr/kvm	66	53
Långsiktig vakansgrad, %	2,13%	0,62%
Direktavkastningskrav restvärde, %	4,71%	4,44%
Kalkylränta, %	6,65%	6,45%

NOT 16, FORTS

Övrigt

De färdigställda förvaltningsfastigheterna och förvaltningsfastigheter under byggnation är generellt ställda som säkerhet för lån och byggkrediter för finansiering av desamma.

Ränta på byggnadskredit för förvaltningsfastigheter under byggnation aktiveras som anskaffningskostnad. Under 2025 har räntekostnaderna på byggkreditiv aktiverats om 120,2 mkr (183,4) på förvaltningsfastigheter. Genomsnittlig räntesats för kontrakterade byggkreditiv uppgick per 31 december 2025 till 3,89 procent (4,92).

Per 31 december 2025 har koncernen investeringsåtaganden för färdigställande av pågående nybyggnation om 1 875,0 mkr (2 540,1).

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

K-Fast Holding AB har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Kommersiellt		Totalt	
	Intervall	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**
Hyresvärde, kr/kvm	1 098–3 178	2 056	772–3 350	1 758	599–3 939	1 442	599–3 939	1 944
Driftskostnad, kr/kvm	200–605	355	73–434	279	75–393	237	73–605	331
Underhållskostnad, kr/kvm	26–114	61	33–177	81	5–105	78	5–177	66
Långsiktig vakansgrad, %	0,00–1,00%	0,32%	0,00–13,08%	5,85%	3,02–16,00%	6,81%	0,0–16,00%	2,13%
Direktavkastningskrav restvärde, %	3,11–5,40%	4,47%	4,62–7,82%	5,72%	4,78–8,50%	6,17%	3,11–8,50%	4,71%
Kalkylränta, %	5,12–7,45%	6,52%	5,20–9,92%	6,83%	6,00–10,62%	8,20%	5,12–10,62%	6,65%

	Bostäder färdigställt		Bostäder nybyggnation	
	Intervall	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**
Hyresvärde, kr/kvm	1 098–2 884	1 953	2 278–3 178	2 516
Driftskostnad, kr/kvm	200–605	364	293–345	315
Underhållskostnad, kr/kvm	26–114	64	44–48	46
Långsiktig vakansgrad, %	0,00–1,00%	0,33%	0,00–0,50%	0,27%
Direktavkastningskrav restvärde, %	3,11–5,40%	4,49%	4,27–4,84%	4,44%
Kalkylränta, %	5,12–7,45%	6,52%	6,34–6,93%	6,53%

	Öst		Väst		Syd			
					Syd väst		Syd öst	
	Intervall	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**
Hyresvärde, kr/kvm	1 858–2 841	2 339	599–3 178	2 257	751–3 350	1 932	701–3 939	1 748
Driftskostnad, kr/kvm	215–329	310	200–350	299	73–605	356	75–555	314
Underhållskostnad, kr/kvm	44–48	46	46–91	51	26–177	74	5–108	67
Långsiktig vakansgrad, %	0,24–0,94%	0,46%	0,28–9,20%	1,82%	0,0–10,39%	2,11%	0,25–16,0%	2,88%
Direktavkastningskrav restvärde, %	4,27–4,73%	4,42%	4,28–6,49%	4,57%	3,87–7,66%	4,71%	3,11–8,50%	4,96%
Kalkylränta, %	6,35–6,82%	6,49%	6,33–8,57%	6,64%	5,25–9,76%	6,61%	5,12–10,62%	6,82%

Känslighetsanalys

mkr	**Kassaflöde**	**Verkligt värde**
Direktavkastningskrav, +/- 0,1 %	–	513,1
Hyresvärde, +/- 1 %	13,1	273,9
Drift- och underhållskostnader, +/- 1 %	3,9	81,7
Långsiktig vakansgrad, +/- 1 %	13,1	273,9

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter och byggrätter

	-10%	**+10%**
Fastighetsvärde, mkr	-2 100,4	2 100,4
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	67%	55%
Skuldsättningsgrad, %	63%	54%

NOT 17

17 RÖRELSEFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet.

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring och en annan del används i rörelsen, gör koncernen en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificeras fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 25 procent av den totala fastigheten, annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod förutom för mark som inte skrivs av. För byggnader sker avskrivningen på mellan 15 och 100 år beroende på komponenter i byggnaden samt byggnadens ålder. Markanläggning skrivs av över 20 år. För avskrivning på enskilda komponenter, se tabell nedan:

Komponentavskrivning rörelsefastigheter, år

Markbearbetning	40–100
Stomme och grund	40–100
Stomkompletteringar/innerväggar	40–100
Värme och sanitet (VS)	15–25
Elledningar	15–60
Inre ytskikt	10–20
Ventilation	15–50
Fasad	15–60
Yttertak	25–60
Köksinredningar och vitvaror	10–20

Rörelsefastigheter

	Koncernen	
mkr	**2025**	**2024**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	642,6	598,6
Inköp	16,6	123,1
Försäljning	-7,6	-12,0
Försäljning bolag	-22,6	0,0
Omklassificering	-6,9	-67,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**622,1**	**642,6**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71,6	-61,5
Inköp	0,0	-3,4
Försäljning	5,6	12,0
Försäljning bolag	3,3	0,0
Årets avskrivningar	-16,3	-18,7
Omklassificering	5,7	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-73,4**	**-71,6**
Utgående restvärde enligt plan	**548,8**	**571,0**

NOT 18

18 MASKINER OCH INVENTARIER

Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet.

Maskiner och inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod enligt nedan fördelning:

- Byggnadsinventarier: 5–20 år
- Inventarier, verktyg och installationer: 3–20 år
- Maskiner och andra tekniska anläggningar: 3–20 år
- Bilar och andra transportmedel: 5–10 år

Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Ingående anskaffningsvärden	318,5	304,6	2,1	1,9
Inköp	32,0	22,3	1,6	0,2
Försäljning och utrangering	-21,5	-7,9	-0,1	0,0
Försäljning bolag	-15,9	0,0	0,0	0,0
Omklassificering	-5,3	-0,5	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterbolag	4,9	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**312,6**	**318,5**	**3,5**	2,1
Ingående avskrivningar	-147,7	-123,2	-1,0	-0,7
Försäljningar och utrangeringar	11,5	4,8	0,0	0,0
Försäljning bolag	7,5	0,0	0,0	0,0
Omklassificering	0,1	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-31,1	-29,2	-0,7	-0,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-159,7**	**-147,7**	**-1,7**	**-1,0**
Utgående restvärde enligt plan	**152,9**	170,8	**1,8**	1,0

Leasade tillgångar

Se även not 4 Leasingavtal. I posten Maskiner och inventarier ingår leasingobjekt som koncernen innehar enligt leasingavtal med följande belopp:

	Koncernen	
mkr	**2025**	**2024**
Anskaffningsvärde	46,7	34,0
Ackumulerade avskrivningar	-17,8	-9,2
Redovisat värde	**28,9**	**24,8**

NOT 19

19 ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA BOLAG

Redovisningsprinciper

Intressebolag är alla de bolag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 och 50 procent av rösterna. Innehav i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intressebolagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. I de fall orealiserade förluster elimineras prövas även den underliggande tillgången för nedskrivning. För beskrivning av nedskrivningsprinciper se not 1.

Samarbetsarrangemang är de företag där koncernen har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget, vilket normalt gäller för aktieinnehav som omfattar 50 procent av rösterna. Samtliga investeringar i samarbetsarrangemang karakteriseras som joint venture, där koncernen snarare har rätt till en andel av arrangemangets nettotillgångar än direkta rättigheter till de underliggande tillgångarna och till förpliktelserna för de underliggande skulderna.

Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med koncernens andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning (dvs. redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar).

Moderbolaget

Andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag

Koncernen	Org. nr.	Säte	Kapital-andel, %	Rösträtts-andel, %	Antal andelar	Redovisat värde i moderbolaget, mkr	Redovisat värde i koncernen, mkr
Novum Samhällsfastigheter AB	559177-8542	Helsingborg	50%	50%	250	12,5	52,4
Fosie mark skåne AB	559196-0173	Malmö	31%	31%	310	0,1	0,0
HOMEstate AB	559179-2253	Jönköping	33%	33%	166	6,1	0,0
Homesystem Sverige AB	559336-6106	Stockholm	30%	30%	150	0,7	0,0
Ramsdalen 3:1 Fastighets AB	559306-2531	Hässleholm	33%	33%	50	0,3	0,0
Tygelsjö Ängar Holding AB	559085-3445	Malmö	49%	49%	245	0,0	0,0
Mjöbäcks Entreprenad AB	556135-1254	Svenljunga	20%	20%	84 612	140,8	150,0
OCAP Holding AB	559403-6138	Hässleholm	25%	25%	6 250	0,4	0,0
Tefyra Holding AB	559336-6072	Hässleholm	50%	50%	250	0,0	4,4
HME Huset 13 AB	559358-3866	Kävlinge	50%	50%	250	9,0	12,9
Vallenfast Rickeby AB	559343-0852	Stockholm	50%	50%	125	10,0	33,0
KAH Holding AB	559175-5441	Göteborg	50%	50%	250	41,1	41,1
VIGAM AB	559530-5797	Göteborg	40%	40%	250	0,2	0,2
						221,2	**294,1**

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Ingående redovisat värde	235,0	260,7	174,3	208,5
Förvärv	17,1	13,7	17,1	0,0
Aktiägartillskott	39,1	10,3	39,1	10,3
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	15,4	14,8	0,0	0,0
Erhållen utdelning	0,0	-5,8	0,0	0,0
Försäljning	-12,4	-58,8	-9,3	-44,5
Utgående redovisat värde	**294,2**	**235,0**	**221,2**	**174,3**

NOT 20–21

20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Redovisningsprinciper

Långfristiga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Långfristiga fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag	13,4	13,2	13,5	13,3
Andra långfristiga fordringar	1,0	1,8	0,0	0,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2,1	1,1	1,0	1,0
Utgående redovisat värde	**16,6**	**16,2**	**14,5**	**14,3**

21 UPPSKJUTEN SKATT

Redovisningsprinciper

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

Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skatte-konsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Samtliga underskottsavdrag i koncernen har aktiverats med uppskjuten skattefordran. Det finns ingen tidsbegränsning för nyttjande av koncernens underskottsavdrag. Koncernen har valt att inte aktivera ej utnyttjade ränteavdrag som skattefordran, då bedömningen i nuläget är att dessa inte kan utnyttjas i framtiden.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt och vid ett rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt.

Moderbolaget

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Uppskjuten skattefordran hänförlig till:				
Underskottsavdrag	56,8	14,8	46,4	4,4
Fastigheter	0,2	0,3	0,0	0,0
Leasing	7,8	13,3	0,0	0,0
Derivat	24,7	30,9	18,4	26,4
Övriga poster	13,3	1,5	0,0	0,0
Summa	**102,9**	**60,7**	**64,8**	**30,8**
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:				
Fastigheter, färdigställda	508,6	486,2	0,0	0,0
Fastigheter, under byggnation	191,3	516,7	0,0	0,0
Övervärden från bolagsförvärv	1 264,7	61,7	0,0	0,0
Leasing	7,9	13,0	0,0	0,0
Derivat	6,4	0,9	0,0	0,0
Obeskattade reserver	9,5	9,6	0,0	0,0
Övriga poster	38,7	4,3	0,0	0,0
Summa	**2 027,1**	**1 092,4**	**0,0**	**0,0**

NOT 22

22 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICYER

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag, derivatinstrument, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt övriga kortfristiga och långfristiga fordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder, förskott från kunder, fakturerade men ej upparbetade intäkter, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, derivatinstrument, skulder till intressebolag samt övriga kortfristiga och långfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och bolagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras i någon av följande kategorier:

- upplupet anskaffningsvärde,
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Samtliga hyres- och kundfordringar är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt värde. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via övrigt totalresultat omfattar tillgångar som innehas enligt affärsmodellen att både sälja och att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i övrigt totalresultat till dess tillgången tas bort från balansräkningen, då beloppen i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument utgörs av kundfordringar, finansiella placeringar och likvida medel och hänförs alla till kategorin upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

Likvida medel i koncernens och moderbolagets balansräkning och kassaflödesanalys avser i sin helhet kassa och bank med omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat och leverantörsskulder. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat

I detta fall avses ränte- och valutaderivat som klassificeras till verkligt värde via resultatet. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt.

I avtalet för derivat finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Samtliga leverantörsskulder är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt värde.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande

tolv månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer enligt en förlustandelsmetod. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga dessa fordringar. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Redan vid den initiala redovisningen redovisas en förlustreserv baserat på vad som statistiskt kan förväntas för de kommande 12 månaderna (stadie 1). För de fall det uppstått en betydande ökning av kreditrisken beräknas i stället förlustreserven för hela den återstående förväntade löptiden (stadie 2 eller om exponeringen betraktas som kreditförsämrad – stadie 3).

- Stadie 1 omfattar finansiella instrument där ingen betydande ökning av kreditrisken inträffat sedan första redovisningstillfället och motparter som omfattas av koncernens bedömning för låg kreditrisk vid rapporteringstillfället.
- Stadie 2 omfattar finansiella instrument där en betydande ökning av kreditrisk inträffat sedan första redovisningstillfället men där det vid rapporteringstillfället saknas objektiva belägg för att fordran är osäker.
- Stadie 3 omfattar finansiella instrument för vilka objektiva belägg har identifierats för att fordran är osäker.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade, det vill säga fordringarna eller tillgångarna är kreditförsämrade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto efter förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Finanspolicy

Koncernens finanspolicyer (upprättas separat för K-Fast Holding AB och Brinova Fastigheter AB) stipulerar hur den finansiella verksamheten ska bedrivas där verksamheten regleras och följs upp utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende på valutarisk, ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk. Koncernens finansförvaltning bedrivs i K-Fast Holding AB respektive Brinova Fastigheter AB.

Finanspolicyerna syftar till att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna inom koncernen som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Riktlinjerna ska ligga till grund för en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker, samtidigt som koncernens finansiella mål uppfylls.

Finanspolicyn ska revideras och fastställs årligen och eventuella avsteg från finanspolicyernas riktlinjer ska beslutas av styrelsen i K-Fast Holding AB respektive Brinova Fastigheter AB.

Övergripande mål

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som resultat och långsiktigt substansvärdet per aktie.

Finansiella begränsningsmål

Övergripande begränsas koncernens finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tid tryggar koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning. Verksamheten finansieras primärt med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder.

För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde har styrelsen fastställt följande finansiella begränsningsmål:

- Skuldsättningsgraden över tid ska maximalt uppgå till 65 procent
- Soliditeten över tid ska vara minst 30 procent
- Räntetäckningsgraden över tid ska vara minst 1,75 ggr.

	2025	2024	Finansiella mål	Finansiell kovenant
A Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	15 682,4	10 317,3		
B Summa eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkning, mkr	26 805,4	17 465,9	< 65 %	< 70 %
A/B Skuldsättningsgrad vid årets utgång, %	**58,5%**	**59,1%**		
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	8 151,9	5 304,6		
B Eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	26 805,4	17 465,9	> 30 %	> 25-30 %
A/B Soliditet vid årets utgång, %	**30,4%**	**30,4%**		
A Resultat före värdeförändringar under året enligt resultaträkningen, mkr	174,3	99,3		
B Av- och nedskrivningar under året enligt resultaträkningen, mkr	-70,9	-71,6		
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-445,0	-281,0	> 1,75 ggr	> 1,50 ggr
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under året, ggr	**1,6**	**1,6**		

NOT 22, FORTS

Dessa finansiella begränsningsmål motsvarar definitionsmässigt generellt även de så kallade finansiella kovenanterna som koncernen är ålagd att följa och redovisa i enlighet med befintliga låneavtal.

Finansiella riskfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som koncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dessa risker. Noten ska läsas tillsammans med de noter som närmare beskriver de finansiella tillgångar och skulder som koncernen har.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ inverkan på koncernens kassaflöde, resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser.

Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige och Danmark och använder SEK som funktionell valuta. Valutaexponering hanteras i koncernen primärt genom naturlig matchning mellan tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader i samma valuta.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för att förändringar i marknadsräntor får negativa effekter på nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att kompensera för negativa händelser i resultat och skatt. Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen har uteslutande upplåning mot Stibor, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i Stibor. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat.

Ränterisken hanteras i koncernen genom åsatta målnivåer för genomsnittlig räntebindning och andel rörlig ränta för den totala låneportföljen. För att förändra räntebindningstiden utnyttjas räntederivat. Vidare förs löpande dialog med primärt bankernas ränteanalytiker för att bevaka räntemarknaden.

Per 31 december 2025 uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 2,1 år (1,8) och räntekänsligheten i ökade räntekostnader vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 43,8 mkr (37,3). Andel rörlig ränta av den totala skuldportföljen uppgick till 44 procent (46). Genomsnittlig ränta uppgick vid årets slut till 3,48 procent (3,72) inklusive räntederivat.

Kredit- och Ränteförfallostruktur 31december 2025 (exkl. bygg-, check- och depåkrediter)

	Ränteförfall		Kreditförfall	Swapförfall		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Belopp, mkr	Räntederivat, mkr	Snittränta, %	Värde, mkr
Löptid						
0-1 år	7 272,8	4,02%	1 871,8	1 350,0	1,14%	10,9
1-2 år	1 100,0	3,51%	3 734,3	1 100,0	1,50%	9,0
2-3 år	1 092,0	2,59%	6 430,6	1 100,0	2,09%	2,9
3-4 år	300,0	1,70%	1 152,0	300,0	1,68%	7,9
4-5 år	800,0	2,99%	283,0	800,0	2,28%	1,4
> 5 år	2 907,0	2,65%	0,0	2 907,3	2,16%	-12,5
Totalt	**13 471,8**	**3,48%**	**13 471,8**	**7 557,3**	**1,87%**	**19,7**

Finansieringsrisk och refinansieringsrisk

Med (re)finansieringsrisk avses risken för att koncernen inte kan refinansiera sina lån när så önskas, inte kan ta upp ny finansiering på marknaden när behov uppstår (vid varje given tidpunkt) eller att en refinansiering skulle innebära en avsevärd ökning av koncernens kostnader för upplåning.

(Re)finansieringsrisken hanteras genom diversifiering av den totala skuldportföljen på finansiellt stabila motparter och med olika löptider. Målnivåer finns åsatta för minsta antal samarbetsbanker, maximal storlek och minimum rating per bank, maximal andel löptidsförfall inom tolv månader och genomsnittlig kapitalbindning. Vid bokslutstillfället uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,0 år (1,1) och 15 procent (62) av lånen hade förfall inom tolv månader.

Vid utgången av 2025 hade koncernen låneavtal med kreditinstitut om sammanlagt 16 022,6 mkr (11 697,7), varav 1 043,8 mkr (1 491,3) utgjorde rörelse- och förvärvskrediter och 2 250,8 mkr (2 714,4) utgjorde byggkrediter. Resterande kreditavtal, 12 728,0 mkr (7 492,0), utgjordes av bilaterala avtal med svenska banker med syfte att finansiera koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter. Av kreditavtal för finansiering av koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter slutförfaller krediter om totalt 1 778,8 mkr (4 596,7) under 2026, krediter som K-Fastigheter bedömer kunna omförhandla eller förlänga genom koncernens goda relationer med sina samarbetsbanker. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,5 procent (59,1) och belåningsgraden för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,1 procent (60,4).

I befintliga låneavtal med kreditinstitut finns finansiella villkor (s.k. kovenanter) stipulerande maximal skuldsättningsgrad och belåningsgrad, lägsta soliditet och lägsta räntetäckningsgrad. Vid utgången av 2025 omfattades totalt 80 procent (96) av koncernens låneavtal av finansiella villkor (kovenanter). Villkoren rapporteras normalt kvartalsvis och koncernen har vid samtliga uppföljningstillfällen under 2025 uppfyllt dessa villkor.

Utöver låneavtal har koncernen under 2025 ställt ut icke-säkerställda gröna obligationer. Totalt belopp uppgick till 500 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. Obligationerna, vilka är emitterade under ett grönt ramverk, har en löptid om tre år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter. Villkoren för obligationerna omfattar, likt låneavtalen, finansiella villkor stipulerande lägsta soliditet och lägsta räntetäckningsgrad. Huvudsakliga placerare i emissionen var nordiska institutionella investerare. Under 2025 har obligationerna även upptagits till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförliga till krediter framgår nedan. Vid beräkning av krediter samt de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma per bokslutsdagen fram till respektive förfall, då de antagits slutamorterats.

Framtida likviditetsförfall krediter

mkr	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2026	1 871,8	460,5	10,1	2 342,4
2027	3 734,3	355,4	-1,0	4 088,7
2028	6 430,6	143,9	-12,1	6 562,4
2029	1 152,0	41,5	-21,5	1 172,0
> 2030	283,0	2,3	-46,6	238,7
	13 471,8	**1 003,6**	**-71,1**	**14 404,3**

NOT 22, FORTS

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att inte kunna infria betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkt, utan att kostnader för anskaffning av likvida medel avsevärt ökar.

Likviditetsrisken hanteras genom ändamålsenliga betalflödessystem och kreditfaciliteter och lånelöften hos samarbetsbankerna samt målnivå för lägsta nivå på likviditetsreserven. Vidare upprättas och rapporteras kassaflödesprognos på månadsbasis.

Vid årets utgång uppgick koncernens likvida medel till 143,1 mkr (9,5). Tillkommer outnyttjad checkkredit om 122,9 mkr (158,1).

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk genom innehav av derivatinstrument (om dessa har positivt värde) och överskottslikviditet som placeras. Kreditrisk förekommer även i relation till hyres- och kundfordringar, liksom övriga fordringar.

Kreditrisken hanteras genom fastställd minimum kreditvärdighet för koncernens motparter (åsatt rating alternativt kreditkontroll), vilken görs vid tecknande av avtal och därefter löpande för större engagemang.

Löptidsanalys för finansiella skulder

Avseende de långfristiga skulderna bedömer K-Fastigheter att det inte är någon väsentlig skillnad mellan verkliga och redovisade värden.

Samtliga långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder löper med rörlig ränta.

För förfallostruktur avseende räntebärande skulder se under stycket ”Ränterisk” ovan. Övriga rörelseskulder förfaller till betalning enligt nedan.

Skulder till koncern- och intressebolag redovisas som långfristiga om de inte har en fastställd återbetalningsplan.

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Förfaller inom 1 år	757,6	499,1	72,1	35,0
Förfaller efter 1 år	173,3	240,1	354,9	286,4
Totalt	**930,9**	**739,2**	**427,0**	**321,5**

NOT 22, FORTS

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2025

Koncernen mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2025				
Andra långfristiga fordringar	0,0	1,0	1,0	1,0
Derivatinstrument	19,7	0,0	19,7	19,7
Kundfordringar	0,0	74,3	74,3	74,3
Fordringar hos intressebolag	0,0	13,7	13,7	13,7
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	314,8	314,8	314,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	65,8	65,8	65,8
Likvida medel	0,0	143,1	143,1	143,1
Summa fordringar	**19,7**	**612,7**	**632,4**	**632,4**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	13 431,4	13 431,4	13 431,4
Övriga långfristiga skulder	0,0	173,3	173,3	173,3
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	2 057,0	2 057,0	2 057,0
Förskott från kund	0,0	10,2	10,2	10,2
Leverantörsskulder	0,0	240,0	240,0	240,0
Övriga kortfristiga skulder	0,0	43,1	43,1	43,1
Fakturerad med ej upparbetad intäkt	0,0	122,1	122,1	122,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	342,2	342,2	342,2
Summa skulder	**0,0**	**16 419,2**	**16 419,2**	**16 419,2**

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2024

Koncernen mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2024				
Andra långfristiga fordringar	0,0	1,8	1,8	1,8
Derivatinstrument	39,6	0,0	39,6	39,6
Kundfordringar	0,0	70,9	70,9	70,9
Fordringar hos intressebolag	0,0	13,7	13,7	13,7
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	113,1	113,1	113,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	53,1	53,1	53,1
Likvida medel	0,0	9,5	9,5	9,5
Summa fordringar	**39,6**	**262,2**	**301,8**	**301,8**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	4 857,3	4 857,3	4 857,3
Övriga långfristiga skulder	0,0	240,1	240,1	240,1
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	5 460,0	5 460,0	5 460,0
Förskott från kund	0,0	3,4	3,4	3,4
Leverantörsskulder	0,0	154,7	154,7	154,7
Skulder till intressebolag	0,0	10,0	10,0	10,0
Övriga kortfristiga skulder	0,0	20,6	20,6	20,6
Fakturerad med ej upparbetad intäkt	0,0	108,4	108,4	108,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	201,8	201,8	201,8
Summa skulder	**0,0**	**11 056,5**	**11 056,5**	**11 056,5**

NOT 22, FORTS

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2025

Moderbolaget mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2025				
Fordringar hos koncernbolag	0,0	1 391,9	1 391,9	1 391,9
Fordringar hos intressebolag	0,0	0,3	0,3	0,3
Derivatinstrument	18,2	0,0	18,2	18,2
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	183,5	183,5	183,5
Likvida medel	0,0	28,9	28,9	28,9
Summa fordringar	**18,2**	**1 604,6**	**1 622,8**	**1 622,8**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0
Övriga långfristiga skulder	0,0	43,7	43,7	43,7
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	18,8	18,8	18,8
Leverantörsskulder	0,0	4,5	4,5	4,5
Skulder till koncernbolag	0,0	354,9	354,9	354,9
Övriga kortfristiga skulder	0,0	15,6	15,6	15,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	52,0	52,0	52,0
Summa skulder	**0,0**	**1 789,5**	**1 789,5**	**1 789,5**

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2024

Moderbolaget mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
31 december 2024				
Fordringar hos koncernbolag	0,0	2 799,5	2 799,5	2 799,5
Fordringar hos intressebolag	0,0	13,3	13,3	13,3
Derivatinstrument	55,4	0,0	55,4	55,4
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	57,0	57,0	57,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	33,1	33,1	33,1
Likvida medel	0,0	3,2	3,2	3,2
Summa fordringar	**55,4**	**2 906,0**	**2 961,5**	**2 961,5**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	635,2	635,2	635,2
Övriga långfristiga skulder	0,0	22,8	22,8	22,8
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	1 245,9	1 245,9	1 245,9
Leverantörsskulder	0,0	7,0	7,0	7,0
Skulder till koncernbolag	0,0	286,4	286,4	286,4
Övriga kortfristiga skulder	0,0	12,1	12,1	12,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	15,9	15,9	15,9
Summa skulder	**0,0**	**2 225,5**	**2 225,5**	**2 225,5**

NOT 23–25

23 VARULAGER

Redovisningsprinciper

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet. Lånekostnader ingår ej. Per 31 december 2025 värderades hela varulagret till anskaffningsvärde.

24 KUNDFORDRINGAR

Redovisningsprinciper

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Kundfordringar är upptagna till det belopp som de beräknats inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar. Se även not 25 Nedskrivning förväntade kreditförluster.

2025 års resultat för koncernen har belastats med 9,0 mkr (5,5) avseende konstaterade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

Kundfordringar

	Koncernen	
Åldersfördelning, mkr	**2025**	**2024**
Inom 90 dagar	72,5	58,0
91 –120 dagar	0,5	7,9
121 dagar -	17,8	15,7
Osäkra kundfordringar <90 dagar	-2,1	-4,1
Osäkra kundfordringar >90 dagar	-14,3	-6,6
Kundfordringar netto	**74,3**	**70,9**

25 NEDSKRIVNING FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

Redovisningsprinciper

Nedskrivning av tillgångar sker enligt de principer som beskrivs i not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

Finansiella instrument som omfattas av förenklad metod

Den förenklade metoden används för kundfordringar och hyresfordringar. Kund- och hyresfordringar förfallna 0-90 dagar klassificeras som stadie 2, medan kund- och hyresfordringar förfallna med över 90 dagar klassificeras som stadie 3. Förväntade kreditförluster beräknas på tillgångens löptid.

För den förenklade metoden används en förlustandelsmodell utifrån historiska data på samtliga fordringar i stadie 2. Ett medelvärde har räknats fram på konstaterade kundförluster under de åtta senaste åren (2017-2025). Denna procentsats har sedan justerats för kända framtida fakturor i form av ledningens bedömning avseende utökad risk för framtida kreditförluster. Justeringen har tagit hänsyn till påverkan av förväntat sämre konjunktur. Detta har resulterat i en total reserv om 2,1 mkr (4,1) per 31 december 2025.

För kundfordringar i stadie 3 (förfallna överstigande 90 dagar) har individuell prövning gjorts för respektive fordran. Detta har resulterat i en total reserv om 14,3 mkr (6,6) per 31 december 2025.

Finansiella instrument som omfattas av generell metod

Den generella metoden används för övriga finansiella tillgångar (fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag samt likvida medel). För den generella metoden används en ratingmodell. Förväntade kreditförluster har beräknats på tolv månader för fordringar i stadie 1 och på tillgångens löptid för fordringar i stadie 2 och stadie 3.

Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag

Avseende fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag fastställs rating om möjligt. Om inte kreditrating kan fastställas, t. ex. då det saknas erforderlig information rörande bolagen, åsätts S&P-rating B. Loss given Default antas vara 45 procent i linje med Basel II:s riktlinjer för exponering för icke-finansiella företag. Detta har resulterat i en reserv om 0,2 mkr (0,4).

Likvida medel

Avseende likvida medel hämtas kreditrating från respektive banks webbplats. Default Rates hämtas från S&P. Loss given Default antas vara 45 procent i linje med Basel II:s riktlinjer för exponering för icke-finansiella företag. Detta har resulterat i en reserv om 0,0 mkr (0,0).

Analys av förändringar finansiella instrument som omfattas av den förenklade metoden

mkr	Stadie 1 (0–30 dagar)	Stadie 2 (0–90 dagar)	Stadie 3 (>90 dagar)
IB Kund- och hyresfordringar		**58,0**	**23,6**
Förändring		14,5	-5,3
UB Kund- och hyresfordringar		**72,5**	**18,2**
IB Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag	**51,0**		
Förändring	96,5		
UB Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag	**147,5**		
IB reserv förväntade kreditförluster	**-0,4**	**-4,1**	**-6,6**
Förändring reserv förväntade kreditförluster	0,2	2,0	-7,8
UB Reserv förväntade kreditförluster	**-0,2**	**-2,1**	**-14,3**
Redovisat nettovärde	**147,3**	**70,4**	**3,9**

NOT 26–28

26 ÖVRIGA FORDRINGAR

Redovisningsprinciper

Övriga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Exempel på övriga fordringar kan vara handpenning vid framtida förvärv av bolag eller fastigheter, fordran på en köpare av ett bolag eller fastighet genom att en revers lämnats.

Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag	0,3	0,5	0,3	0,0
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	34,0	28,1	0,0	0,0
Aktuella skattefordringar	9,9	17,1	0,0	0,0
Övriga fordringar	280,8	85,0	161,8	57,0
Summa	**324,9**	**130,7**	**162,1**	**57,0**

27 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Redovisningsprinciper

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Exempel på övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter kan vara förutbetalda försäkringspremier eller utförda tjänster som faktureras i en senare period.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Övriga förutbetalda kostnader	65,8	53,1	21,7	33,1
Summa	**65,8**	**53,1**	**21,7**	**33,1**

28 LIKVIDA MEDEL

Redovisningsprinciper

Likvida medel redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernens placering av likvida medel och andra banktillgodohavanden sker endast i svenska och danska bank- och kreditinstitut med högsta kreditrating vilket innebär att risken för kreditförluster antas vara i stort sett obefintlig och koncernen har därför valt att inte göra någon reservering för förväntade kreditförluster på likvida medel och banktillgodohavande.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade kreditfaciliteter som ej ingår i likvida medel uppgår till 122,9 mkr (158,1), varav 0 mkr (143,5) i moderbolaget.

Koncernkonto

Merparten av koncernbolagen inom K-Fastigheter och underkoncernerna inom K-Fast Kilen AB och Brinova Fastigheter AB är anslutna till så kallade koncernkonton som moderbolaget inom koncernen och respektive underkoncern har med bolagets bank, innebärande att koncernbolagens tillgodohavande hos banken redovisats som en fordran hos koncernbolag och utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernbolag. Moderbolaget i koncernen och respektive underkoncern är juridiskt ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontot gentemot banken.

NOT 29

29 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet i moderbolaget K-Fast Holding AB uppgår till 65,6 mkr (65,6) och fördelar sig på 245 993 168 aktier (245 993 168).

Aktierna har ett kvotvärde på 0,27 kr per aktie (0,27). Aktierna är uppdelade på 22 500 000 av serie A där varje aktie har fem röster samt 223 493 168 av serie B där varje aktie har en röst. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2025 till 335 993 168. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Övrigt tillskjutet kapital består av överskjutande kapital vid nyemissioner.

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i koncernens rapport över förändring i eget kapital.

Ingen utdelning har skett under 2025 eller 2024.

Kapitalhantering

Bolagets kapital definieras som koncernens redovisade egna kapital. Koncernens finansiella mål är att öka substansvärdet och resultatet för den löpande verksamheten samtidigt som en väl konsoliderad balansräkning med begränsad skuldsättningsgrad om maximalt 65 procent och en soliditet om minst 30 procent bibehålls över tiden.

	Kvotvärde, kr		Antal aktier, 31 december	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Aktier	0,27	0,27	245 993 168	245 993 168

	Utestående antal aktier vid årets utgång*		Genomsnittligt antal utestående aktier*	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Aktier	245 993 168	245 993 168	245 993 168	244 604 594

** Justerat för riktad nyemission den 13 mars och 8 april 2024.*

Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, mkr	Totalt aktiekapital, mkr
2 november 2010	Bolaget bildas		500	500	100,0		0,1
19 augusti 2019	Fondemission och split	24 999 500	25 000 000	25 000 000	1,6	39,9	40,0
19 augusti 2019	Riktad nyemission	260 587	25 260 587	25 260 587	1,6	0,4	40,4
16 september 2019	Riktad nyemission	2 941	25 263 528	25 263 528	1,6	0,0	40,4
29 november 2019	Nyemission	8 625 000	33 888 528	33 888 528	1,6	13,8	54,2
26 augusti 2020	Nyemission	2 000 000	35 888 528	35 888 528	1,6	3,2	57,4
7 juni 2021	Split 1:6	179 442 640	215 331 168	215 331 168	0,27	0,0	57,4
28 september 2023	Nyemission	18 180 000	233 511 168	233 511 168	0,27	4,8	62,2
24 oktober 2023	Nyemission	5 820 000	239 331 168	239 331 168	0,27	1,6	63,8
13 mars 2024	Nyemission	5 820 000	245 151 168	245 151 168	0,27	1,6	65,3
8 april 2024	Nyemission	842 000	245 993 168	245 993 168	0,27	0,2	65,6
31 december 2025			**245 993 168**	**245 993 168**	**0,27**		**65,6**

NOT 30

30 INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Nedan visas finansiell information i sammandrag för väsentliga innehav utan bestämmande inflytande i koncernen. Beloppen som redovisas är baserade på de belopp som ingår i de konsoliderade finansiella rapporterna. Enbart nettotillgångar i vilka innehav utan bestämmande inflytande har en andel är inkluderade.

K-Fast Kilen AB (org.nr 559305-2136) är ett fastighetsbolag med inriktning på bostäder i Region Öst. Innehav utan bestämmande inflytande i K-Fast Kilen AB uppgår till 49,2 procent (49,2).

Ägarandel	2025	2024
K-Fast Holding AB, andel %	50,8	50,8
Innehav utan bestämmande inflytande, andel %	49,2	49,2
Totalt	**100,0**	**100,0**

Brinova Fastigheter AB (publ) (org.nr 556840-3918) är ett fastighetsbolag med inriktning på bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler i södra Sverige och Köpenhamnsområdet i Danmark. Innehav utan bestämmande inflytande i Brinova Fastigheter AB uppgår till 42,4 procent.

Ägarandel	2025	2024
K-Fast Holding AB, andel %	57,6	–
Innehav utan bestämmande inflytande, andel %	42,4	–
Totalt	**100,0**	–

K-Fast Kilen AB

Balansräkning i sammandrag, mkr	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	2 641,6	1 168,5
Inventarier	0,1	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	8,6	6,7
Omsättningstillgångar	22,9	14,4
Summa tillgångar	**2 673,3**	**1 189,6**
Långfristiga skulder	1 406,2	953,8
Kortfristiga skulder	236,1	52,6
Summa skulder	**1 642,3**	**1 006,3**
Nettotillgångar	**1 031,0**	**183,3**

Rapport över totalresultat i sammandrag, mkr	2025	2024
Intäkter	74,5	27,7
Kostnader	-75,9	-40,6
Resultat före värdeförändringar	**-1,4**	**-12,9**
Värdeförändring	53,2	82,6
Skatt	-24,7	-17,8
Årets resultat	**27,2**	**51,9**

Rapport över kassaflöde i sammandrag, mkr	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 023,5	-3,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 475,1	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	452,4	0,0
Ökning/minskning av likvida medel	**0,8**	**-3,2**

Brinova Fastigheter AB (publ)

Balansräkning i sammandrag, mkr	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	19 158,4	–
Inventarier	9,7	–
Finansiella anläggningstillgångar	48,6	–
Omsättningstillgångar	156,0	–
Summa tillgångar	**19 372,6**	–
Långfristiga skulder	11 286,6	–
Kortfristiga skulder	1 691,0	–
Summa skulder	**12 977,5**	–
Nettotillgångar	**6 395,0**	–
Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande	**3 088,0**	**90,2**

Rapport över totalresultat i sammandrag, mkr	2025	2024
Intäkter	919,5	–
Kostnader	-729,3	–
Resultat före värdeförändringar	**190,2**	–
Värdeförändring	27,0	–
Skatt	-106,4	–
Årets resultat	**110,7**	–

Rapport över kassaflöde i sammandrag, mkr	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 028,4	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 206,9	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 286,6	–
Ökning/minskning av likvida medel	**108,1**	–
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	**61,5**	**25,6**

NOT 31–34

31 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR OCH LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER

Redovisningsprinciper

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknads-bedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Övriga lång- och kortfristiga skulder

Övriga lång- och kortfristiga skulder redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga skulder har en löptid kortare än 1 år. Exempel på övriga långfristiga skulder kan vara en erhållen revers med en löptid överstigande 1 år i samband med förvärv av fastigheter eller bolag.

Exempel på övriga skulder kan vara moms att erlägga till Skatteverket.

Övriga avsättningar och långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Övriga avsättningar	13,1	4,1	1,2	1,2
Övriga långfristiga skulder	173,3	240,1	42,5	21,7
Summa	**186,4**	**244,2**	**43,7**	**22,8**

Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Förskott från kunder	10,2	3,4	0,0	0,0
Skulder till intressebolag	0,0	10,0	0,0	0,0
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	122,1	108,4	0,0	0,0
Aktuella skatteskulder	0,0	8,4	3,1	1,7
Övriga kortfristiga skulder	43,1	20,6	12,5	10,4
Summa	**175,4**	**150,9**	**15,6**	**12,1**

32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Redovisningsprinciper

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Exempel på Övriga poster är utförda tjänster som faktureras efter utförande.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Upplupna personalrelaterade kostnader	102,1	82,0	8,2	10,9
Upplupna räntor	20,4	14,9	11,6	1,3
Förutbetalda hyresintäkter	138,5	46,4	0,0	0,0
Övriga poster	81,2	58,6	32,1	3,6
Summa	**342,2**	**201,8**	**52,0**	**15,9**

33 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**
Förändring överavskrivningar	0,0	0,0
Erhållna koncernbidrag	9,8	68,1
Lämnade koncernbidrag	**-190,1**	-87,8
Summa	**-180,2**	**-19,7**

34 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNBOLAG

Resultat från andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**
Realisation vid försäljningar	2 271,0	-141,1
Nedskrivningar	-2,7	-0,1
Summa	**2 268,2**	**-141,2**

NOT 35

35 ANDELAR I KONCERNBOLAG

Andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**
Ingående anskaffningsvärden	1 471,8	1 235,7
Förvärvade andelar	3 731,4	101,8
Avyttrade andelar	-2 682,0	-169,2
Nedskrivningar	-2,7	-0,1
Aktieägartillskott	1 853,1	303,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 371,6**	**1 471,8**

Bolag	Org. nr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Anskaffningsvärde, mkr
Brinova Fastigheter AB (publ)	556840-3918	Helsingborg	57,6%	57,6%	3 497,6
Helsingborg Långeberga Fastighets AB	559437-2772	Hässleholm	100%	100%	0,0
K-Fast 21:an AB	559282-9898	Hässleholm	100%	100%	59,3
K-Fast Bygg AB	559008-8950	Hässleholm	100%	100%	20,2
K-Fast Flacksta AB	559314-5740	Hässleholm	100%	100%	2,9
K-Fast Förvaltaren 2 AB	559417-3212	Hässleholm	100%	100%	10,0
K-Fast Getängen AB	556261-4544	Hässleholm	100%	100%	15,0
K-Fast Gårdsten 7:5 AB	559202-4359	Hässleholm	100%	100%	12,5
K-Fast Kilen AB	559305-2136	Hässleholm	51%	51%	371,1
K-Fast Kvarnhög 19 AB	559477-3094	Hässleholm	100%	100%	0,4
K-Fast Långeberga AB	556640-7515	Hässleholm	100%	100%	26,9
K-Fast Motorn AB	559291-3023	Hässleholm	100%	100%	0,0
K-Fast Notarien 21 AB	559088-7260	Hässleholm	100%	100%	11,4
K-Fast Nyköping AB	559144-8666	Hässleholm	100%	100%	1,0
K-Fast Parkering Öst AB	559514-7249	Hässleholm	100%	100%	0,0
K-Fast Rusthållaren 3-4 AB	556801-0010	Hässleholm	100%	100%	18,0
K-Fast Sandryggen 4 AB	559429-5916	Hässleholm	100%	100%	26,1
K-Fast Smörslottsgatan AB	559114-1469	Hässleholm	100%	100%	12,8
K-Fast Sågklingan AB	559054-0539	Hässleholm	100%	100%	10,8
K-Fast Sävenäs 131:14 AB	559114-1477	Hässleholm	100%	100%	12,3
K-Fast Transportgatan AB	559474-9524	Hässleholm	100%	100%	0,0
K-Fast Utby 3:113 AB	559190-7083	Hässleholm	100%	100%	4,0
K-Fast Vapenrocken 3 AB	559407-8379	Hässleholm	100%	100%	35,1
K-Fast Veddesta 2:65 AB	559306-5823	Hässleholm	100%	100%	196,5
K-Fast Vildrosen AB	559136-9961	Hässleholm	100%	100%	27,5
K-Fast Värdepapper AB	559096-4671	Hässleholm	100%	100%	0,1
Mark Hyssna 2:1.3 AB	556816-6960	Hässleholm	100%	100%	0,4
Stjärneholmsvägen 1 Fastighets AB	559474-9565	Hässleholm	100%	100%	0,0
Summa					**4 371,6**

NOT 36–37

36 FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNBOLAG

Redovisningsprinciper

Fordringar och skulder till koncernbolag redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Moderbolaget hade per 31 december 2025 en utgående fordran på dotterbolag om 1 391,9 mkr (2 799,5), varav 1 009,1 mkr (1 453,4) avsåg kortfristiga fordringar. Moderbolaget hade per 31 december 2025 lånat ut 0,0 mkr (1 346,1) till dotterbolag för omläggning av krediter i koncernen. Därutöver har moderbolaget fordringar på koncernbolag avseende moderbolagets tillgodohavande mot koncernbolag i koncernkontot.

För fordringar på koncernbolagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

Moderbolagets skulder till koncernbolag uppgick per 31 december 2025 till 354,9 mkr (286,4), varav 354,9 mkr (286,4) avsåg kortfristiga skulder. Moderbolagets skulder till koncernbolag avser koncernbolagens tillgodohavanden mot moderbolaget i koncernkontot.

37 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Redovisningsprinciper

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Koncernen

Ställda säkerheter utgörs i koncernen primärt av fastighets- och företagsinteckningar ställda som säkerhet för lån och krediter i dotterbolag relaterat till finansiering av anläggnings- och omsättningstillgångar.

Eventualförpliktelser utgörs i koncernen primärt av borgensåtaganden och ställda garantier till externa parter, vilka bland annat omfattar borgensåtaganden ställda för gemensamt styrda bolag.

Moderbolaget – Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
För egna avsättningar och skulder				
Fastighetsinteckningar	16 165,0	10 776,5	0,0	0,0
Företagsinteckningar	125,0	125,0	0,0	0,0
Till förmån för koncernbolag				
Andra ställda säkerheter	0,0	0,0	2 306,0	2 658,5
Summa ställda säkerheter	**16 290,0**	**10 901,5**	**2 306,0**	**2 658,5**

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Borgen till förmån för koncernbolag	0,0	0,0	3 766,8	9 763,7
Andra eventualförpliktelser	449,7	201,7	431,9	197,5
Summa eventualförpliktelser	**449,7**	**201,7**	**4 198,7**	**9 961,2**

NOT 38–39

38 KASSAFLÖDESANALYS

Redovisningsprinciper

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Likvida medel

Koncernens likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel. Likvida medel redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	143,1	9,5	28,9	3,2
Summa enligt balansräkningen	**143,1**	**9,5**	**28,9**	**3,2**
Summa enligt kassaflödesanalysen	**143,1**	**9,5**	**28,9**	**3,2**
Erhållna och betalda räntor				
Erhållna räntor	26,9	147,8	104,6	329,0
Betald ränta	-471,9	-428,7	-72,3	-118,9
Summa	**-445,0**	**-281,0**	**32,2**	**210,1**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	58,3	59,3	2,1	0,8
Nedskrivningar	0,0	0,0	2,7	0,0
Förändring avsättningar	9,0	-13,0	0,0	1,2
Resultat från andelar i intresse- och koncernbolag	-15,4	-14,8	-2 271,3	140,7
Övrigt	-67,0	-7,3	0,0	0,0
Summa	**-15,1**	**24,2**	**-2 266,5**	**142,7**
Förändring finansiella skulder				
Ingående finansiell skuld	**10 277,7**	**9 976,4**	**1 825,8**	**1 287,7**
Upptagna lån	12 851,6	2 566,2	1 645,3	1 677,4
Amorteringar	-11 575,4	-2 086,8	-2 207,7	-1 243,3
Förändring derivat	19,9	101,8	37,2	103,8
Förvärv/Avyttring rörelse	4 114,5	-241,9	0,0	0,0
Förändring leasing	-8,5	-27,6	0,0	0,0
Valutaeffekt	-17,0	-10,3	0,0	0,1
Utgående finansiell skuld *	**15 662,7**	**10 277,7**	**1 300,5**	**1 825,8**

** Inkluderar även derivatinstrument.*

39 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närstående

Med närstående avses:

- verkställande direktören
- styrelseledamöter
- andra personer i ledningen för bolaget eller betydelsefulla dotterbolag som kontrollerar eller utövar väsentligt inflytande över finansiella och operativa beslut i bolaget eller dotterbolaget
- juridiska personer som kontrolleras av ovan nämnda personer
- aktieägare som kontrollerar mer än 10 procent av aktierna eller rösterna i bolaget.

Transaktioner med närstående som genomförts på andra än marknadsmässiga villkor

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor. Inga garantier har utfästs eller tagits emot. Utestående saldon regleras vanligen med likvida medel.

Ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

Ersättningen till nyckelpersoner i ledande ställning innefattar följande kostnader:

mkr	**2025**	**2024**
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0
Styrelseledamot Sara Mindus	0,2	0,2
Styrelseledamot Ulf Johansson	0,2	0,2
Styrelseledamot Jesper Mårtensson	0,2	0,2
Styrelseledamot Christian Karlsson	0,2	0,2
Verkställande direktör Jacob Karlsson	2,6	2,6
Vice verkställande direktör Martin Larsson	2,2	2,2
Vice verkställande direktör Niclas Bagler	2,1	1,1
Övriga ledande befattningshavare*	22,3	16,9
Totalt	**29,9**	**23,6**

** 2025: 11 personer; 2024: 11 personer*

NOT 39, FORTS.

Löpande avtal 2025

Avtal mellan Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, och K-Fast Holding AB avseende diverse juridiska konsultationer bland annat i samband med bolagsjuridik och transaktioner. Totalt inköp 2025: 1,2 mkr (0,9).

Avtal mellan Advokatfirman Lindahl KB, där styrelseledamoten i Brinova Fastigheter AB Johan Tollgerdt är delägare, och K-Fast Holding AB och Brinova Fastigheter AB avseende diverse juridiska konsultationer bland annat i samband med bolagsjuridik och transaktioner. Totalt inköp 2025: 5,6 mkr (-).

Avtal mellan Jacob Karlsson AB och K-Fast Holding AB avseende administrativa tjänster. Totalt inköp 2025: 0,2 mkr (0,2).

Entreprenadavtal tecknade mellan Vallenfast AB och K-Fast-koncernen avseende byggentreprenad. Total försäljning 2025: 37,2 mkr (31,1).

Hyresavtal tecknade mellan HOMEstate AB och K-Fast-koncernen. Total försäljning 2025: 1,8 mkr (2,4).

Transaktioner 2025

Den 30 april 2025 avyttrade K-Fastigheter en fastighetsportfölj i Gävle och Uppsala till K-Fast Kilen AB. Portföljen omfattade 288 lägenheter i förvaltning, 309 lägenheter under byggnation samt 242 lägenheter i planeringsstadiet. Årligt hyresvärde för de 288 lägenheterna under förvaltning uppgick till 41 mkr. När samtliga fastigheter i portföljen är färdigställda förväntas marknadsvärdet för den samlade portföljen uppgå till cirka 2 265 mkr och omfatta 54 725 kvm bostäder fördelat på 839 lägenheter med ett årligt hyresvärde om 125 mkr. Transaktionen skedde till ett överenskommet fastighetsvärde om 700 mkr och gav K-Fastigheter ett likviditetstillskott om cirka 220 mkr vid tillträdet.

Sammanställning av närståendetransaktioner utöver ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

Koncernen, mkr	2025			31 december 2025		
Närståenderelation	**Försäljning till närstående**	**Inköp från närstående**	**Övrigt**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**	**Eventualförpliktelser för närstående**
Intressebolag	1,8	0,0	0,5	6,9	0,1	0,0
Gemensamt styrda bolag	37,2	0,0	1,0	15,4	17,1	191,2
Andra närstående	0,0	6,8	-0,6	0,3	0,4	0,0
Summa	**39,0**	**6,8**	**0,9**	**22,5**	**17,5**	**191,2**

Koncernen, mkr	2024			31 december 2024		
Närståenderelation	**Försäljning till närstående**	**Inköp från närstående**	**Övrigt**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**	**Eventualförpliktelser för närstående**
Intressebolag	2,4	0,0	-0,4	7,6	0,0	6,3
Gemensamt styrda bolag	32,2	3,8	5,7	9,4	13,6	191,2
Andra närstående	0,2	0,9	-0,7	0,1	0,4	0,0
Summa	**34,7**	**4,7**	**4,7**	**17,2**	**14,0**	**197,5**

Sammanställning av närståendetransaktioner utöver ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

Moderbolaget, mkr	2025			31 december 2025		
Närståenderelation	**Försäljning till närstående**	**Inköp från närstående**	**Övrigt**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**	**Eventualförpliktelser för närstående**
Intressebolag	0,0	0,0	0,5	6,7	0,1	0,0
Gemensamt styrda bolag	0,0	0,0	0,0	7,1	0,0	191,2
Andra närstående	0,0	4,7	-0,6	0,0	0,4	0,0
Summa	**0,0**	**4,7**	**-0,1**	**13,8**	**0,5**	**191,2**

Moderbolaget, mkr	2024			31 december 2024		
Närståenderelation	**Försäljning till närstående**	**Inköp från närstående**	**Övrigt**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**	**Eventualförpliktelser för närstående**
Intressebolag	0,0	0,0	-0,4	6,1	0,0	6,3
Gemensamt styrda bolag	0,0	0,0	0,0	7,1	0,0	191,2
Andra närstående	0,2	0,9	-0,7	0,1	0,3	0,0
Summa	**0,2**	**0,9**	**-1,0**	**13,4**	**0,3**	**197,5**

40 RÖRELSEFÖRVÄRV

Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en självständig verksamhet/rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en verksamhet/rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv. De flesta av K-Fastigheter genomförda förvärv utgörs av tillgångsförvärv.

Nedan redovisas rörelseförvärv genomförda under året. I övrigt hänvisas till not 1 Redovisningsprinciper.

Rörelseförvärv Brinova AB

K-Fastigheter ingick den 11 december 2024 ett bindande aktieöverlåtelseavtal om att avyttra hela sitt bestånd av förvaltningsfastigheter i region Syd till Brinova för ett överenskommet fastighetsvärde om 10 759,5 mkr. Brinova Fastigheter AB (publ), orgnr. 556840-3918 har förvärvats den 1 april 2025 genom att K-Fastigheter avyttrade fastighetsbeståndet i region Syd till Brinova och som ersättning erhöll 132,5 miljoner aktier, motsvarande 57,6 procent av både kapitalet och rösterna i Brinova. Köpeskilling har enligt IFRS fastställts baserat på nettotillgångar per tidpunkt för tillträde.

Transaktionen innebär att K-Fastigheter får bestämmande inflytande i Brinova och från och med 1 april 2025 konsoliderar in Brinova som dotterbolag inom K-Fastigheter. Bolaget har bedömt att förvärvet möter kriterier för rörelseförvärv enligt IFRS 3. Brinova Fastigheter AB (publ):s intäkter uppgår till 919,5 mkr (943,7 mkr) och resultatet till 110,7 mkr (73,1 mkr) under K-Fastigheters innehavstid 2025. Beloppen inom parentes avser om Brinova hade ingått under hela året 2025.

Goodwill avser i huvudsak att full uppskjuten skatt behöver redovisas på skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och skattemässiga värde med hänsyn till att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv. Goodwillen förväntas inte vara skattemässigt avdragsgill.

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten:

mkr	
Förvaltningsfastigheter	18 862,0
Övriga tillgångar	111,7
Likvida medel	27,4
Uppskjuten skatt	-1 588,6
Räntebärande skulder	-11 134,1
Övriga skulder	-368,1
Identifierade nettotillgångar*	**5 910,4**

** 2 508,1 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande*

Goodwill*	156,4
Total köpeskilling	**6 066,7**

** 66,4 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande*

Köpeskilling består av:	
Aktier	6 003,5
Säljarrevers	63,2
Total köpeskilling*	**6 066,7**

** 2 574,5 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.*

Förvärvets påverkan på koncernens kassaflöde:	
Kassa (förvärvad)	27,4
Transaktionskostnader*	-5,4
Nettokassaflöde	**22,0**

** Transaktionskostnaderna har redovisats i koncernens rapport över totalresultat.*

41 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets utgång har följande väsentliga händelser inträffat:

K-Fastigheter offentliggjorde att vi avyttrat motsvarande 1,2 procent i dotterbolaget K-Fast Kilen AB till ett bolag inom Kilenkrysset Förvaltning AB. K-Fastigheters ägarandel sjunker därmed till 50 procent och K-Fast Kilen AB redovisas från och med 1 januari 2026 som ett intressebolag.

K-Fastigheter offentliggjorde att ett strategiskt samarbete ingåtts med Bygg Vesta AB. Samarbetet, vilket kommer ske i samägt bolag, omfattar initialt utveckling och byggnation av två större projekt i Stockholm och Malmö om totalt 500 lägenheter med planerad byggstart första kvartalet 2027.

K-Fastigheter offentliggjorde att styrelsen fattat beslut om medverkan i och godkännande av incitamentprogram. Incitamentprogrammet riktar sig till vissa medlemmar i koncernledningen i K-Fastigheter med målsättningen att främja koncernens resultat, lönsamhet och långsiktiga tillväxt. Programmet omfattar totalt 3 000 000 B-aktier ägda av Jacob Karlsson AB och Erik Selin Fastigheter AB, varför programmet inte medför någon potentiell utspädning för övriga aktieägare.

K-Fastigheter offentliggjorde att vi till Titania avyttrat aktieinnehavet i det gemensamma bolag som äger projektfastigheten Vallentuna Rickeby 1:48. Projektet såldes under pågående produktion och det underliggande marknadsvärdet uppgick till 175 miljoner kronor, vilket motsvarade 75 000 kr/kvm. Efter transaktionen är Titania ensam ägare till fastigheten/bolaget.

Styrelsen i Brinova har beslutat att påbörja processen med att notera bolagets A-aktie som ett led i att förbereda och möjliggöra K-Fastigheters framtida utdelning av innehavet i Brinova.

K-Fastigheter offentliggjorde under mars 2026 att Kilenkrysset ökat sitt ägande i K-Fast Holding AB och passerat 5 procent av aktiekapitalet.

NOT 42

42 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. K-Fastigheter prioriterar tillväxt framför utdelning. Därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2025. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	kr
Överkursfond	1 812 481 910
Balanserat fritt eget kapital	544 144 322
Årets resultat	2 091 852 009
Summa	**4 448 478 240**

Disponeras så att i ny räkning överförs	4 448 478 240
Summa	**4 448 478 240**

STYRELSENS OCH REVISORNS UNDERSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationell redovisningsstandard.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar också att årsredovisningen har upprättats i enlighet med de europeiska standarderna för hållbarhetsrapportering ESRS och de specifikationer som antagits med stöd av EU:s taxonomiförordning.

Årsredovisningen för K-Fast Holding AB (publ) avseende räkenskapsåret 2025 har godkänts för utfärdande av styrelsen den 13 april 2026. Efter detta datum har styrelsen inte rätt att ändra i årsredovisningen. Årsredovisningen har undertecknats av styrelsen och verkställande direktören den 13 april 2026.

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 20 maj 2026.

Hässleholm den 13 april 2026

Erik Selin
Styrelseordförande

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Christian Karlsson
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Jesper Mårtensson
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse avseende årsredovisningen och koncernredovisningen har lämnats den 13 april 2026.

Vår granskningsberättelse avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten har lämnats den 13 april 2026.

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i K-Fast Holding AB (publ), org nr 556827-0390

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K-fast Holding AB (publ) för år 2025 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 39–71 samt bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72–82 samt ersättningsrapporten på sidorna 83–84. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26–129 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 39–71 samt bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72–82 samt ersättningsrapporten på sidorna 83–84. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.



Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2025 till 24 431,1 mkr. Värderingarna görs genom diskontering av framtida kassaflöden med beaktande av ortsprisanalys. Fastigheterna värderas externt per bokslutsdagen. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under not 16.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltnings-fastigheter har vi, med stöd av revisor i dotterbolag, bland annat:

- Utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen.
- Utvärderat värderingsmetod.
- Granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader med stöd av fastighetsvärderingsspecialister.
- Granskat indata avseende hyresnivåer och driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna.
- Utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Goodwill

Beskrivning av området

Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2025 till 600,0 mkr. Av not 15 i årsredovisningen framgår fördelning goodwill.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2025. Som framgår av not 15 i årsredovisningen innehåller en nedskrivningsprövning av koncernens goodwill väsentliga antagande och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt.

De väsentliga antagandena och bedömningarna inkluderar framtida utfall, marknads- och finansiell påverkan. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Baserat på ovan bedömningar avseende nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

- Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassaflöden genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassaflödesprognoser utifrån vår kännedom om bolaget.
- Med stöd av våra värderingsspecialister har vi utvärderat tillämpad metod för nedskrivningsprövning och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen. Dessa inkluderar diskonteringsränta och tillväxttakt.
- Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen och relevant indata.
- Utfört känslighetsanalys för väsentliga antaganden.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Rörelseförvärv Brinova

Beskrivning av området

Koncernen har under räkenskapsåret förvärvat Brinova Fastigheter AB (publ) genom att avyttra fastighetsbestånd i region Syd till Brinova och som ersättning erhålla 132,5 miljoner aktier, motsvarande 57,6 procent av både kapitalet och rösterna i Brinova. Transaktionen har av bolaget bedömts som ett rörelseförvärv, vilket innebär att en goodwill redovisas om 156,4 mkr vilket framgår av not 15.

Som framgår av not 40 i årsredovisningen innehåller redovisning och inkludering av Brinova förvärvet väsentliga antagande och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom analys av IFRS3 för rörelseförvärv och fastställande av köpeskilling, redovisning av transaktionen, som framgår av not 1, samt hantering av goodwill.

Baserat på ovan bedömningar avseende redovisning och presentation av Brinova-förvärvet anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision av redovisningen och presentationen av förvärv av Brinova har vi bland annat:

- Granskat väsentliga underlag hänförliga till förvärvet så som avtal och redovisningsunderlag.
- Granskat bolagets argumentation för att förvärvet möter kriterier för rörelseförvärv enligt IFRS 3.
- Granskat vald värderingsmetodik och antagande för att fastställa köpeskilling.
- Granskat de redovisningsprinciper som bolaget tillämpat i redovisningen av transaktionen.
- Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen angående förvärvet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–25, 39–71, 83 -84 samt 137–146. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av K-Fast Holding AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för K-Fast Holding AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till K-Fast Holding AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om

värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 *Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster* som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72–82 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till K-Fast Holding ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 21 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 4 januari 2017.

Norrköping den 13 april 2026

Ernst & Young AB

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor

REVISORS GRANSKNINGSBERÄTTELSE ÖVER K-FAST HOLDING AB (PUBL) HÅLLBARHETSRAPPORT

Till bolagsstämman i K-Fast Holding AB (publ), org.nr 556827-0390

Slutsats

Vi har utfört en översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten upprättad av K-Fast Holding AB (publ) (företaget) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsrapporten ingår på sidorna 39–71 i detta dokument.

Grundat på vår översiktliga granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen vilket inbegriper:

- om hållbarhetsrapporten uppfyller kraven i ESRS;
- om den process som företaget har genomfört för att identifiera rapporterad hållbarhetsinformation har utförts såsom den beskrivs i hållbarhetsrapporten; och
- efterlevnaden av rapporteringskraven i EU:s gröna taxonomiförordning artikel 8.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR *19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Annan information än hållbarhetsrapporten

Detta dokument innehåller även annan information än hållbarhetsrapporten och återfinns på sidorna 1–38, 72–129 samt 137–146. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vår slutsats avseende hållbarhetsrapporten omfattar inte denna information och vi uttalar ingen slutsats med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Övrig upplysning

Hållbarhetsrapporten för föregående räkenskapsår 2024 har inte varit föremål för översiktlig granskning enligt RevR *19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Någon granskning av jämförelsetalen i hållbarhetsrapporten för 2025 har därmed inte utförts.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta hållbarhetsrapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats med begränsad säkerhet om hållbarhetsrapporten är upprättad enligt 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt FAR:s rekommendation RevR *19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med dessa krav.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

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

Vi är oberoende i förhållande till K-Fast Holding AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsrapporten. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsrapporten vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsrapporten i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

Våra granskningsåtgärder avseende hållbarbetsrapporten inkluderade, men var inte begränsade till att:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten;
- Utvärdera om information som identifierats som väsentlig genom den process som bolaget genomfört för att identifiera innehållet hållbarhetsrapporten också ingår;
- Utvärdera om strukturen och presentationen av hållbarhetsrapporten är förenlig med kraven i ESRS;
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;

- Utföra substansgranskningsåtgärder på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten; och
- Genom förfrågningar och analytiska granskningsåtgärder för att inhämta underlag till metoderna för att ta fram väsentliga uppskattningar och framåtblickande information och förstå hur dessa metoder tillämpades.

Våra granskningsåtgärder avseende den process som företaget har genomfört för att identifiera hållbarhetsinformation att rapportera inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Erhålla en förståelse för processen genom att genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används av företagsledningen (t.ex. intressentdialoger, affärsplaner och strategidokument);
- Granska företagets interna dokumentation av sin process; och
- Utvärdera om den information som erhållits utifrån vår granskning av den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen i hållbarhetsrapporten;

Våra granskningsåtgärder avseende taxonomiupplysningarna inkluderade, men var inte begränsade till att:

- Erhålla förståelse för processen för att identifiera ekonomiska verksamheter som omfattas av- och är förenliga med EU:s gröna taxonomi och de motsvarande upplysningarna i hållbarhetsrapporten.
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder på taxonomiupplysningarna;
- Genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används i taxonomiupplysningarna;
- Utvärdera om presentationen av taxonomiupplysningarna är förenlig med kraven i EU:s taxonomiförordning; och
- Utföra substansgranskningsåtgärder för utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten avseende EU:s gröna taxonomi.

Begränsningar

Vid rapportering av framåtblickande information i enlighet med ESRS, måste styrelsen och företagsledningen för K-Fast Holding AB (publ) förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av K-Fast Holding AB (publ). Faktiska utfall kommer sannolikt att bli annorlunda eftersom förväntade händelser ofta inte inträffar som förväntat.

Norrköping den 13 april 2026

Ernst & Young AB

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor

AKTIEN OCH ÄGARE

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick vid årets utgång till 245 993 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 223 493 168 B-aktier och totalt antal röster uppgick till 335 993 168. Varje A-aktie berättigar till fem röster per aktie och varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Varken aktier av serie A eller serie B är föremål för några överlåtelsebegränsningar.

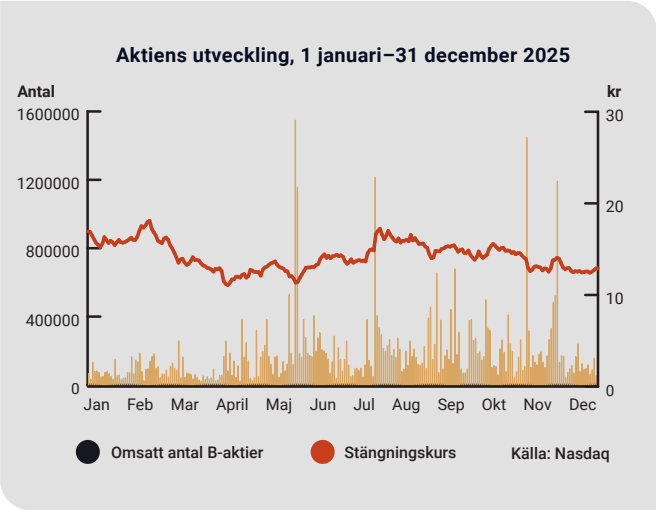
K-Fastigheters börsvärde uppgick vid årets utgång till ca 2 887,5 mkr. Antal aktieägare vid årets utgång var omkring 5 620.

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-Fast Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0016101679
Segment	Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	245 993 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	223 493 168
Stängningskurs 31 december 2025	12,92 kr
Totalt börsvärde 31 december 2025	2 887,5 mkr

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 januari – 31 december 2025 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 44,2 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 178 000 aktier och genomsnittspriset uppgick till cirka 14,27 kr. Högst betalkurs under året var 18,80 kr den 14 februari 2025 och lägst betalkurs var 10,67 kr den 9 april 2025. Aktiekursen den 31 december 2025 uppgick till 12,92 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien, uppgick vid årets slut till cirka 3 178,2 mkr.

Handeln med aktien sker på såväl reglerade marknadsplatser, främst Nasdaq Stockholm, som på andra handelsplattformar.



Ägarstruktur

Huvuddelen av det totala aktiekapitalet per 31 december 2025 ägdes av huvudägarna Jakob Karlsson respektive Erik Selin via bolag. Bland övriga ägare finns institutioner, fonder och privata investerare. Per 31 december 2025 hade K-Fast Holding AB ca 5 620 aktieägare (6 200). De tio största aktieägarna svarade för 90,5 procent av rösterna (91,3) och 87,0 procent av aktiekapitalet (88,1). Ledamöter i K-Fast Holding AB:s styrelse och koncernledning ägde totalt 22 500 000 A-aktier (22 500 000) respektive 137 666 228 B-aktier (137 640 629), motsvarande totalt 250 166 228 röster i bolaget (250 140 629). Respektive befattningshavares aktieinnehav återfinns på sidorna 80–82. Bolaget innehar inga egna aktier.

Aktiekapital och kapitalstruktur

Bolagets aktier finns utgivna i två aktieslag, A-aktier som berättigar innehavaren till fem röster per aktie och B-aktier som berättigar innehavaren till en röst per aktie.

K-Fast Holding AB:s aktiekapital 31 december 2025 uppgick till 65 598 178,13 kr (65 598 178,13). Det totala antalet aktier var 245 993 168 (245 993 168). Senaste förändring av aktiekapitalet skedde 13 mars samt 8 april 2024 då riktade emissioner genomfördes omfattande sammanlagt 6 662 000 aktier av serie B. Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter har justerats för antalet aktier efter nyemissioner genomförda under 2024.

Utdelningspolicy

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Det görs genom att återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation, förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

K-Fastigheters avsikt är att vid lämplig tidpunkt dela ut bolagets aktier i Brinova Fastigheter AB till aktieägarna i K-Fast Holding AB genom en sakutdelning.

Bemyndigande om återköp

Årsstämman 2025 bemyndigade styrelsen i K-Fast Holding att fram till nästa årsstämma fatta beslut om återköp av egna aktier av serie B upp till maximalt tio procent av totalt antal utgivna aktier i bolaget. Syftet med bemyndigandet är att skapa förutsättningar för styrelsen att fatta ändamålsenliga beslut om ett effektivt utnyttjande av bolagets kapital och likviditet. Bemyndigandena syftar vidare till att ge bolaget ökad flexibilitet att genomföra förvärv av fastigheter, företag eller andra investeringar. Vid utgången av 2025 hade detta bemyndigande inte använts.

Bemyndigande om nyemission

Årsstämman 2025 bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission om maximalt 25 miljoner nya aktier av serie B. Vid utgången av 2025 hade detta bemyndigande ej nyttjats.

Aktiemarknadsinformation och insiderregler

K-Fastigheter har säkerställt rutiner som ger alla intressenter på aktiemarknaden och allmänheten samtidig tillgång till insiderinformation rörande bolaget. Styrelsen har även fastställt insiderregler i syfte att förhindra marknadsmissbruk.

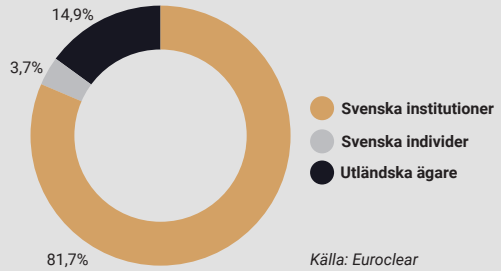
Styrelsen i K-Fastigheter har bland annat antagit en kommunikations- respektive insiderpolicy i syfte att säkerställa en korrekt och god kvalitet på bolagets information och hantering av insiderinformation såväl externt som internt. Bolagets styrelseordförande hanterar övergripande

ägarrelaterade frågeställningar medan verkställande direktören har det övergripande ansvaret för bolagets externa kommunikation. Policyer och riktlinjer avseende informationsgivning och insiderregler samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går igenom regelverket med anställda.

Personer med insynsställning

De personer som ingår i styrelsen och koncernledningen samt bolagets auktoriserade revisor har en befattning som bedöms medföra tillgång till ej offentliggjord kurspåverkande information och är personer med insynsställning i K-Fastigheter. Dessa personer är skyldiga att anmäla förändringar i sina och närståendes aktierelaterade finansiella instrument i K-Fastigheter. K-Fastigheter för loggbok i enlighet med kraven i EU:s marknadsmissbruksförordning.

Ägarkategorier per 31 december 2025, %



Källa: Euroclear

Aktiedata	2025	2024
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,70	0,56
Resultat per aktie i verksamhetsområde Entreprenad	0,22	1,16
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	24,46	25,23
Eget kapital per aktie, kr	20,59	21,20
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner	246,0	246,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	240,6	244,6

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 december 2025*

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital%	Andel av röster%
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	68 570 000	79 820 000	32,4%	37,1%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	65 552 000	76 802 000	31,2%	36,3%
Capital Group	0	18 183 928	18 183 928	7,4%	5,4%
Fjärde AP-fonden	0	9 839 409	9 839 409	4,0%	2,9%
Länsförsäkringar Fonder	0	6 822 029	6 822 029	2,8%	2,0%
Kilenkrysset-koncernen	0	5 923 628	5 923 628	2,4%	1,8%
First Fondene	0	5 869 266	5 869 266	2,4%	1,7%
Andra AP-Fonden	0	4 731 981	4 731 981	1,9%	1,4%
Odin fonder	0	3 714 947	3 714 947	1,5%	1,1%
Handelsbanken Fonder	0	2 211 006	2 211 006	0,9%	0,7%
10 största aktieägare	**22 500 000**	**191 418 194**	**213 918 194**	**87,0%**	**90,5%**
Övriga aktieägare	0	32 074 974	32 074 974	13,0%	9,5%
Totalt	**22 500 000**	**223 493 168**	**245 993 168**	**100,0%**	**100,0%**
Varav styrelse och koncernledning	*22 500 000*	*137 666 228*	*160 166 228*	*65,1%*	*74,5%*

Aktieägarstruktur per 31 december 2025, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.
** Baserat på totalt antal utestående aktier 245 993 168 representerande 335 993 168 röster.*

Ägarlistan uppdateras kvartalsvis, i samband med K-Fastigheters delårsrapport, och återfinns på: www.k-fastigheter.se/for-investerare/aktien. Insynspersoners och närståendes transaktioner rapporteras till Finansinspektionen: marknadssok.fi.se/publiceringsklient.

Information om vilka analytiker som regelbundet följer K-Fastigheter publiceras på: www.k-fastigheter.se/for-investerare/aktien/

Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, SEK
23 november 2010	Bolaget bildas	–	–	500	50 000
19 augusti 2019	Fondemission & uppdelning av aktier 1:50 000	3 750 000	21 250 000	25 000 000	40 000 000
19 augusti 2019	Nyemission till nyckelpersoner	0	260 587	25 260 587	40 416 939,20
16 september 2019	Nyemission till nyckelperson	0	2 941	25 263 528	40 421 644,80
29 november 2019	Nyemission i samband med börsnotering	0	7 500 000	32 763 528	52 421 644,80
5 december 2019	Utnyttjande av övertilldelningsoption	0	1 125 000	33 888 528	54 221 644,80
26 augusti 2020	Nyemission	0	2 000 000	35 888 528	57 421 644,80
7 juni 2021	Uppdelning av aktier, 6:1	18 750 000	160 692 640	215 331 168	57 421 644,80
28 september 2023	Nyemission	0	18 180 000	233 511 168	62 269 644,80
24 oktober 2023	Nyemission	0	5 820 000	239 331 168	63 821 646,80
13 mars 2024	Nyemission	0	5 820 000	245 151 168	65 373 644,80
8 april 2024	Nyemission	0	842 000	245 993 168	65 598 178,13

NYCKELTAL

K-Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder. K-Fastigheter anser att dessa mått är värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder. I tabellen till höger presenteras mått som inte definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder.

Jämfört med årsredovisningen 2024 har presenterade nyckeltal ej förändrats.

Data per aktie

Vid beräkning av data per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts.

Antal aktier

Registrerat antal aktier: antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier: antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier: vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hyresvärde, mkr	1 309,4	679,1	661,0	488,6	328,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9%	96,4%	91,9%	97,3%	97,0%
Överskottsgrad, %	67,3%	66,5%	64,0%	65,6%	66,2%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	60,1%	60,4%	62,5%	58,2%	57,1%
Uthyrbar yta, kvm	708 011	359 020	362 806	287 869	213 952
Antal lägenheter i förvaltning	7 520	4 985	4 876	3 708	2 723
Antal byggstartade lägenheter	176	928	450	1 125	996
varav i hel eller delägda dotterbolag	*176*	*854*	*450*	*1 125*	*996*
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 755	2 052	1 549	2 171	1 820
varav i hel eller delägda dotterbolag	*1 681*	*1 978*	*1 549*	*2 171*	*1 820*
Antal lägenheter under projektutveckling	1 788	1 893	4 176	4 046	5 869
Finansiella nyckeltal					
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,7	2,2	3,4
Soliditet, %	30,4%	30,4%	30,3%	33,9%	36,9%
Skuldsättningsgrad, %	58,5%	59,1%	60,2%	55,4%	51,8%
Kapitalbindningstid, år	2,0	1,1	2,8	2,4	2,8
Räntebindningstid, år	2,1	1,8	3,5	3,4	4,4
Genomsnittlig ränta, %	3,48%	3,72%	3,22%	2,72%	1,85%
Nettoinvesteringar, mkr	431,8	525,6	2 226,8	2 707,0	1 608,1
Eget kapital per aktie, kr per aktie	20,59	21,20	21,08	23,92	19,66
Årets resultat efter skatt, kr per aktie	-0,56	0,20	-1,96	4,13	4,85
Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål					
Förvaltningsresultat, mkr	264,9	135,1	112,6	130,7	101,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,70	0,56	0,51	0,61	0,47
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	*25,5%*	*9,6%*	*-16,1%*	*28,9%*	*29,7%*
Resultat Entreprenad, mkr	55,1	284,6	297,8	642,8	709,4
Resultat Entreprenad per aktie, kr	0,22	1,16	1,35	2,99	3,29
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %	*-80,8%*	*-13,6%*	*-54,9%*	-9,4%	76,2%
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr*	6 016,5	6 206,5	5 803,5	5 768,3	4 976,1
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	24,46	25,23	24,25	26,79	23,11
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	*-3,1%*	*4,0%*	*-9,5%*	*15,9%*	*35,9%*
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner	246,0	246,0	239,3	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner**	246,0	244,6	221,0	215,3	215,3

** Justerat för förvärvet av Brinova Fastigheter AB*
*** Justerat för nyemission av 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.*

AVSTÄMNINGSTABELL OCH DEFINITIONER

K-Fastigheter använder alternativa nyckeltal som ett komplement för att bland annat ge investerare möjlighet att bedöma koncernens utveckling och förutsättning att leva upp till finansiella åtaganden. Nedanstående nyckeltal uppdateras varje kvartal och rapporterna publiceras på www.k-fastigheter.se.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr							
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	**1 229,5**	**655,0**	**607,7**	**475,6**	**318,2**	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa K-Fastigheters intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	**80,0**	**24,1**	**53,3**	**13,0**	**9,8**		
A+B Hyresvärde vid årets utgång, mkr	**1 309,4**	**679,1**	**661,0**	**488,6**	**328,0**		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	**1 229,5**	**655,0**	**607,7**	**475,6**	**318,2**	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid årets utgång i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	**80,0**	**24,1**	**53,3**	**13,0**	**9,8**		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets utgång, %	**93,9%**	**96,4%**	**91,9%**	**97,3%**	**97,0%**		
Överskottsgrad, %							
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	**715,3**	**401,2**	**307,3**	**251,9**	**176,1**	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under året enligt resultaträkningen, mkr	**1 063,6**	**603,4**	**480,2**	**384,2**	**265,9**		
A/B Överskottsgrad under året, %	**67,3%**	**66,5%**	**64,0%**	**65,6%**	**66,2%**		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %							
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	**12 625,5**	**7 631,8**	**7 822,8**	**5 693,3**	**3 950,8**	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	**21 004,5**	**12 636,8**	**12 514,0**	**9 775,3**	**6 923,4**		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång, %	**60,1%**	**60,4%**	**62,5%**	**58,2%**	**57,1%**		
Uthyrningsbar area vid årets utgång, kvm	708 011	359 020	362 806	287 869	213 952	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid årets utgång	7 520	4 985	4 876	3 708	2 723	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid årets utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under året	176	928	450	1 125	996	Totalt antal lägenheter byggstartade under året.	
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*176*	*854*	*450*	*1 125*	*996*		
Antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång	1 755	2 052	1 549	2 171	1 820	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång.	
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*1 681*	*1 978*	*1 549*	*2 171*	*1 820*		
Antal lägenheter under projektutveckling vid årets utgång	1 788	1 893	4 176	4 046	5 869	Totalt antal lägenheter i pågående projektutveckling vid årets utgång.	

Finansiella nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr							
A Resultat före värdeförändringar under året enligt resultaträkningen, mkr	174,3	99,3	67,3	83,3	126,6	Resultat före värdeförändring med återläggning av ned- och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument).	Åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar under året enligt resultaträkningen, mkr	-70,9	-71,6	-80,5	-62,6	-58,2		
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-445,0	-281,0	-220,2	-124,8	-75,6		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under året, ggr	1,6	1,6	1,7	2,2	3,4		
Soliditet, %							
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	8 151,9	5 304,6	5 100,4	5 169,6	4 233,7	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskådliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balansomslutningen.
B Summa eget kapital och skulder vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	26 805,4	17 465,9	16 807,2	15 272,0	11 482,7		
A/B Soliditet vid årets utgång, %	30,4%	30,4%	30,3%	33,9%	36,9%		
Skuldsättningsgrad, %							
A Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	15 682,4	10 317,3	10 117,8	8 461,4	5 943,9	Räntebärande skuld i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	Skuldsättningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Summa eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	26 805,4	17 465,9	16 807,2	15 272,0	11 482,7		
A/B Skuldsättningsgrad vid årets utgång, %	58,5%	59,1%	60,2%	55,4%	51,8%		
Kapitalbindningstid vid årets utgång, år	2,0	1,1	2,8	2,4	2,8	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång.	Nyckeltalet används för att belysa (re)finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid årets utgång, år	2,1	1,8	3,5	3,4	4,4	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Genomsnittlig ränta, %							
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid årets utgång, mkr	469,5	301,3	233,9	173,2	87,8	Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid årets utgång exkluderat rörelse- och byggnadskrediter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	13 480,7	8 098,3	7 269,2	6 379,5	4 750,3		
A/B Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %	3,48%	3,72%	3,22%	2,72%	1,85%		
Nettoinvesteringar, mkr							
A Förvärv under året, mkr	321,3	191,7	210,9	830,3	292,6	Summan av K-Fastigheters nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning under året.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under året, mkr	1 492,2	1 353,2	1 990,8	1 857,4	1 326,3		
C Till- och ombyggnation under året, mkr	154,7	170,2	161,0	28,8	40,2		
D Försäljningar under året, mkr	-1 536,4	-1 189,5	-136,0	-9,5	-51,0		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under året, mkr	431,8	525,6	2 226,8	2 707,0	1 608,1		

Finansiella nyckeltal, forts.

	2025	2024	2023	2022	2021	Definition	Motivering
Eget kapital per aktie, kr per aktie							
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	**5 063,9**	**5 214,4**	**5 045,9**	**5 150,3**	**4 233,7**	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid årets utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid årets utgång, tusental	**246,0**	**246,0**	**239,3**	**215,3**	**215,3**		
A/B Eget kapital per aktie vid årets utgång, kr/aktie	**20,59**	**21,20**	**21,08**	**23,92**	**19,66**		
Årets resultat efter skatt per aktie, kr/aktie							
A Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt resultaträkningen, mkr	**-137,7**	**49,2**	**-432,7**	**889,2**	**1 044,4**	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.	Används för att belysa K-Fastigheters resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under året, inklusive utspädning, tusental	**246,0**	**244,6**	**221,0**	**215,3**	**215,3**		
A/B Årets resultat efter skatt inkl. utspädning per aktie, kr/aktie	**-0,56**	**0,20**	**-1,96**	**4,13**	**4,85**		

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

						Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr							
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under året enligt segmentsredovisningen, mkr	**715,3**	**401,2**	**307,3**	**251,9**	**176,1**	Bruttoresultat Fastighetsförvaltning med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Fastighetsförvaltning.	Åskådliggör verksamhetsområdets lönsamhet.
B Central administration hänförlig till Fastighetsförvaltning under året enligt segmentsredovisningen, mkr	**-50,1**	**-17,5**	**-10,9**	**-12,3**	**-10,2**		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under året enligt segmentsredovisningen, mkr	**-14,3**	**-5,3**	**-2,8**	**-4,1**	**-3,3**		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförliga till Fastighetsförvaltning under året enligt segmentsredovisningen, mkr	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**		
E Finansnetto hänförligt till Fastighetsförvaltning under året enligt segmentsredovisningen, mkr	**-386,0**	**-243,2**	**-181,1**	**-104,8**	**-61,2**		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under året, mkr	**264,9**	**135,1**	**112,6**	**130,7**	**101,4**		
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	92,7	-1,4					
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie							
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året enligt segmentsredovisningen, mkr	**172,2**	**136,5**	**112,6**	**130,7**	**101,4**	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.	Används för att belysa förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner	**246,0**	**244,6**	**221,0**	**215,3**	**215,3**		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under året, kr per aktie	**0,70**	**0,56**	**0,51**	**0,61**	**0,47**		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %							
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året, kr/aktie	**0,70**	**0,56**	**0,51**	**0,61**	**0,47**	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under året.	Används för att belysa tillväxten i förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters finansiella mål.
B Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående år, kr/aktie	**0,56**	**0,51**	**0,61**	**0,47**	**0,36**		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under året, %	**25,5%**	**9,6%**	**-16,1%**	**28,9%**	**29,7%**		

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål forts.

	2025	2024	2023	2022	2021	Definition	Motivering
Resultat Entreprenad, mkr							
A Bruttoresultat Entreprenad under året enligt segmentsredovisningen, mkr	162,4	398,3	416,0	765,1	809,1	Bruttoresultat Entreprenad med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Entreprenad.	Åskådliggör verksamhetensområdets lönsamhet.
B Central administration hänförligt till Entreprenad under året enligt segmentsredovisningen, mkr	-55,8	-41,9	-40,4	-43,9	-30,6		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under året enligt segmentsredovisningen, mkr	-53,0	-62,7	-74,9	-58,5	-54,8		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under året enligt segmentsredovisningen, mkr	24,7	14,8	25,9	0,0	0,0		
E Finansnetto hänförligt till Entreprenad under året enligt segmentsredovisningen, mkr	-23,2	-24,0	-28,7	-19,9	-14,4		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under året, mkr	55,1	284,6	297,8	642,8	709,4		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie							
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under året enligt segmentsredovisningen, mkr	55,1	284,6	297,8	642,8	709,4	Resultat Entreprenad i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.	Används för att belysa Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner	246,0	244,6	221,0	215,3	215,3		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under året, kr/aktie	0,22	1,16	1,35	2,99	3,29		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %							
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under året, kr/aktie	0,22	1,16	1,35	2,99	3,29	Procentuell förändring i Resultat Entreprenad per aktie under året.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters finansiella mål.
B Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående år, kr/aktie	1,16	1,35	2,99	3,29	1,87		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under året, %	-80,8%	-13,6%	-54,9%	-9,4%	76,2%		

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål forts.

	2025	2024	2023	2022	2021	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr							
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	**5 063,9**	5 214,4	5 045,9	5 150,3	4 233,7		
B Derivat vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	**0,0**	-39,6	-141,4	-399,1	-37,0	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande samt påverkan av förvärvet av Brinova Fastigheter AB.	Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
C Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	**2 027,1**	1 092,4	953,2	1 033,5	796,4		
D Uppskjuten skattefordran vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	**-93,6**	-60,7	54,3	16,4	17,1		
E Korrigering för ingående värde, uppskjuten skatt samt goodwill i samband med förvärvet av Brinova Fastigheter AB	**-980,9**						
A+B+C-D+E Långsiktigt substansvärde vid årets utgång (NAV), mkr	**6 016,5**	**6 206,5**	**5 803,5**	**5 768,3**	**4 976,1**		
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr							
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	**6 016,5**	6 206,5	5 803,5	5 768,3	4 976,1	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier vid årets utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner	**246,0**	246,0	239,3	215,3	215,3		
A/B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång, kr	**24,46**	**25,23**	**24,25**	**26,79**	**23,11**		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %							
A Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång enligt balansräkningen, kr	**24,46**	25,23	24,25	26,79	23,11	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under året.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid utgången av föregående år enligt balansräkningen, kr	**25,23**	24,25	26,79	23,11	17,00		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under året, %	**-3,1%**	**4,0%**	**-9,5%**	**15,9%**	**35,9%**		
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner*	**246,0**	**246,0**	**239,3**	**215,3**	**215,3**		
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner**	**246,0**	**244,6**	**221,0**	**215,3**	**215,3**		

** Några potentiella aktier, t.ex. konvertibler, förekommer inte och därmed finns inte någon utspädningseffekt att beakta.*
*** Justerat för nyemission av 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.*

INFORMATION TILL AKTIEÄGARNA

Kalendarium 2026

29 april 2026	Delårsrapport januari–mars 2026
20 maj 2026	Årsstämma 2026
21 juli 2026	Delårsrapport januari–juni 2026
23 oktober 2026	Delårsrapport januari–september 2026

Årsstämma 2026

Årsstämman i K-Fast Holding AB äger rum den 20 maj 2026. För mer information och anmälan se K-Fastigheters webbplats, www.k-fastigheter.se. Kallelse till årsstämman sker inom lagstadgad tid genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett annonseras i Dagens industri.

Kallelsen kommer att innehålla instruktioner för hur aktieägare kan delta i årsstämman eller lämna fullmakt. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta Euroclear Sweden AB omregistrera dessa aktier i ägarens eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

Kommunikation från K-Fastigheter

Vår kommunikation ska kännetecknas av öppen, relevant och korrekt information till aktieägare, investerare och analytiker, för att därmed öka kunskapen om koncernens verksamhet och aktie. Information i form av pressmeddelanden (regulatoriska samt icke-regulatoriska), kvartalsrapporter, årsredovisning samt fördjupad information finns på koncernens webbplats, www.k-fastigheter.se.

Aktieägare och andra intresserade kan prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen uppdateras den generella informationen på IR-sidorna vanligtvis i samband med kvartalsrapporterna. Vid större förändringar uppdateras materialet omgående. Under 30 dagar före en finansiell rapport tillämpar K-Fastigheter en tyst period, vilket innebär att under denna period träffar koncernens representanter inte finansiell media, analytiker eller investerare. Mer information om K-Fastigheters verksamhet, ekonomiska rapportering och pressmeddelanden finns på www.k-fastigheter.se.

För information om koncernens fastigheter och aktuella erbjudanden samt information till hyresgäster hänvisas till www.k-fastigheter.se och www.brinova.se samt koncernens sociala mediekanaler. K-Prefabs verksamhet och kunderbjudande finns beskrivna på www.kprefab.se.

IR-kontakt

Anders Antonsson
telefon: 010 204 85 35
E-post: anders.antonsson@k-fastigheter.se.

K-Fast Holding AB är ett publikt bolag.

Organisationsnummer: 556827-0390.

LEI-kod: 549300VToUXKWES37P59.

Säte i Hässleholm, Sverige.

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalversionen och gäller framför den engelska om översättningen skulle skilja sig från originalet. Alla värden uttrycks i svenska kronor. Kronor förkortas kr och miljoner kronor mkr. Då belopp och värden har avrundats summerar inte alltid tabeller/diagram. Sifferuppgifter inom parentes avser föregående år om inget annat anges.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2025 till 245 993 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 223 493 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2025 till 335 993 168. Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter nyemissioner under 2024.

Denna rapport innehåller framtidsinriktad information som baseras på K-Fastigheters nuvarande förväntningar. Även om ledningen bedömer att förväntningarna som framgår av sådan framtidsinriktad information är rimliga, kan ingen garanti lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig vara korrekta.

Följaktligen kan framtida utfall variera väsentligt jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer.

Kallelser, protokoll och kommunikéer från bolagsstämmor finns på www.k-fastigheter.se.

Följ koncernen via sociala medier

Koncernens sociala mediekanaler är ett komplement till pressmeddelanden och finansiella rapporter. I dessa kanaler vill vi ge en bättre inblick och kompletterande perspektiv på det som händer i koncernen samt kommunicera med våra viktigaste intressenter. Eftersom vi använder kanalerna på lite olika sätt kan du välja de som passar dig bäst.

LinkedIn

www.linkedin.com/company/k-fastigheter

www.linkedin.com/company/kprefab

På LinkedIn finns finansiella nyheter, korta nyheter om vår utveckling samt lediga tjänster.

Facebook

www.facebook.com/kfastigheter

På K-Fastigheters Facebooksida finns information om lediga bostäder, idéer för ditt hem, korta företagsnyheter med roliga fakta och händelser som vi tror kan vara intressanta för många.

Instagram

www.instagram.com/k_fastigheter

www.instagram.com/kprefab

På våra instagramkonton publicerar vi bilder och text om aktuella händelser, korta funderingar, lediga tjänster och var det finns möjligheter att flytta in och skapa ett hem.



K-Fastigheter är mer än ett fastighetsbolag. Genom en integrerad process bygger vi vår verksamhet i de två verksamhetsområdena Entreprenad och Fastighetsförvaltning.

I verksamhetsområde Entreprenad levereras färdigställda bostäder med bas i koncernens egenutvecklade koncepthus internt såväl som till externa kunder och därutöver högkvalitativa stomlösningar. Vår prefabverksamhet drivs i dotterbolaget K-Prefab som är en komplett stomentreprenör.

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltar koncernens fastighetsbestånd med fokus på bostäder. K-Fastigheter äger 57,6 procent av Brinova Fastigheter AB som är ett ledande fastighetsbolag i södra Sverige med fokus på Öresundsregionen.

Sedan november 2019 handlas K-Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm (kortnamn: KFAST B).

Läs mer på:
www.k-fastigheter.se
www.kprefab.se
www.brinova.se

K-FASTIGHETER

K-Fast Holding AB

Org.nr.: 556827-0390

Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm
Telefon: 010 33 00 069
E-post: ir@k-fastigheter.se
Webbplats: www.k-fastigheter.se