



Byggnation på fastigheten Sävenäs med adress Smörslottsgatan
i Göteborg (foto: Sandra Johansson).



K-FASTIGHETER

K-FAST HOLDING AB

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI
– DECEMBER

2025

”Under verksamhetsår 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.”

KVARTALET OCH ÅRET I KORTHET

Januari – december

Entreprenad

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). Bruttoresultatet uppgick till 162,4 mkr (398,3) och resultat före värdeförändringar men inklusive successiv vinstavräkning uppgick till 55,1 mkr (284,6), motsvarande 0,22 kr per aktie (1,16). Intäkterna och resultatet har påverkats positivt av utvecklingen i prefab-verksamheten och negativt av låg successiv vinstavräkning primärt som en följd av färre byggstarter jämfört med föregående år samt negativ kostnadsutveckling i byggverksamheten i enskilda projekt. Antalet lägenheter under byggnation vid årets utgång uppgick till 1 755 (2 052). 176 lägenheter (928) har byggstartats under året.

Fastighetsförvaltning

Hyesintäkterna för kvartalet uppgick till 297,8 mkr (150,5) och för året till 1 066,5 mkr (603,4), en ökning med 98 respektive 77 procent jämfört med motsvarande kvartal och föregående år. Ökningen berodde primärt på att K-Fastigheter från och med 1 april 2025 konsoliderar Brinova Fastigheter AB. Driftnetto för verksamhetsområde Fastighetsförvaltning uppgick till 715,3 mkr (401,2) och förvaltningsresultatet ökade med 96 procent till 264,9 mkr (135,1), motsvarande 0,70 kr per aktie (0,56) korregerat för innehav utan bestämmande inflytande. Uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 93,9 procent att jämföra med 96,4 procent vid årets ingång. Brinova, som förvaltar huvuddelen av koncernens förvaltningsfastigheter har under hösten genomfört omfattande åtgärder vilket successivt gett effekt med positiv nettouthyrning från augusti och framåt. Överskottsgraden har samtidigt förbättrats till 67,3 procent (66,5). Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under året till -194,9 mkr (-158,8) primärt relaterad till nedskrivning i genomförda avyttringar och förändring relaterad till högre taxebundna kostnader.

Koncern

- Kvartalets resultat uppgick till -38,3 mkr (87,5) och årets resultat till -76,2 mkr (74,8), motsvarande -0,56 kr per aktie (0,20) korregerat för innehav utan bestämmande inflytande. En bidragande orsak till årets negativa resultat är en negativ värdeförändring på koncernens räntederivat, vilken under året uppgick till -58,0 mkr (-60,8). Detta till följd av lägre långa marknadsräntor.
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 24 431,1 mkr (15 616,5), en ökning med 56 procent jämfört 31 december 2024 primärt påverkat av förvärvet och konsolideringen av Brinova Fastigheter AB från 1 april 2025.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV), vilket korregerats för förvärvet av Brinova, uppgick vid årets utgång till 6 016,5 mkr (6 206,5),

motsvarande 24,46 kr per aktie (25,23), vilket är en minskning med 3 procent sedan 31 december 2024.

- Räntetäckningsgraden uppgick på rullande 12 månader till 1,6 ggr (1,6). Soliditeten uppgick till 30,4 procent (30,4) och skuldsättningsgraden till 58,5 procent (59,1).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- K-Fastigheter erhöll lagakraftvunnen detaljplan för byggnation av 194 hyreslägenheter på fastigheten Helsingborg Långeberga 4:6 i Östra Ramlösa, Helsingborg. Detaljplanen omfattar ett större område som framöver kommer utgöra en helt ny stadsdel och bland annat ett nytt regionsjukhus.
- K-Fastigheter 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 försäljningen av en fastighetsportfölj bestående av sex fastigheter i Göteborg, Ale och Vänersborg. Köpare är ett bolag ägt av fastighetsinvesteraren Viga Cap. Sammanlagt omfattar portföljen 681 lägenheter fördelat på 264 färdigställda lägenheter med ett årligt hyresvärde om 39 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 likviditillskott om netto ca 592 mkr fram till 2027, där 75 mkr erhålls under 2025. Likviditetstillskottet kommer att användas för att möjliggöra byggstarter och för att stärka balansräkningen. I samband med frånträdet amorterade K-Fastigheter 170 mkr av befintliga förvärvskrediter.
- K-Fastigheter har, tillsammans med Alhem Fastigheter AB, förvärvat byggrätter för byggnation av hyreslägenheter i Björlanda norr om Göteborg. Projektet omfattar totalt 15 800 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 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.
- Under kvartalet har koncernen färdigställt två deletapper i Västerås om totalt 67 lägenheter och en sista deletapp i Ballerup (DK) om 47 lägenheter.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- K-Fastigheter offentliggjorde avyttring av 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.
- 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 prioriterar att snarast möjligt genomföra en sakutdelning av innehavet i Brinova Fastigheter AB till aktieägare i K-Fast Holding AB, utan att riskera koncernens finansiella ställning och likviditet, varför styrelsen för verksamhetsåret 2025 föreslår bolagsstämman att ingen utdelning lämnas.

Nyckeltal *, mkr	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Entreprenad		
Intäkter	1 988,5	1 855,0
Bruttoresultat	162,4	398,3
Resultat före värdeförändring	55,1	284,6
resultat per aktie (kr)**	0,22	1,16
Fastighetsförvaltning		
Intäkter	1 063,6	607,9
Driftnetto	715,3	401,2
Förvaltningsresultat	264,9	135,1
resultat per aktie (kr)**	0,70	0,56
Årets resultat	-76,2	74,8
Långsiktigt substansvärde (NAV)	6 016,5	6 206,5
kr per aktie (kr)**	24,46	25,23
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	1,6	1,6
Soliditet, %	30,4%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	58,5%	59,1%
Uthyrbar yta, kvm	708 011	359 020
Antal lägenheter i förvaltning	7 520	4 985
Antal lägenheter i pågående nybyggnation	1 755	2 052
varav i hel eller delägda dotterbolag	1 681	1 978
Antal byggstartade lägenheter	176	928
varav i hel eller delägda dotterbolag	176	854

* Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på <https://www.k-fastigheter.com/for-investerare/avstamningar-och-definitioner>.
** Justerat för förvärvet av Brinova Fastigheter AB.

TILL AKTIEÄGARNA I K-FAST HOLDING AB

Verksamhetsåret 2025 innebär starten på en transformation av K-Fast Holding AB i och med den genomförda transaktionen med Brinova. Ett omvänt förvärv som innebär 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.

Denna transaktion, i kombination med anpassningar till de senare årens marknadsklimat, ligger till grund för den kostnadsöversyn som inleddes andra halvåret 2025. Avyttringen av majoriteteten av vår fastighetsportfölj innebär också en operationell översyn, bland annat till följd av att många kollegor bytt arbetsgivare från K-Fastigheter till Brinova. Under 2025 har K-Fastigheter, exklusive Brinova, minskat personalstyrkan i samtliga affärsområden samt central nivå, med totalt 30 tjänster som ger årliga besparingar om cirka 30 mkr 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.

Vi har vidare 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 590 mkr av de 1 100 mkr och resterande belopp bedöms att 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 byggstartar men där 2026 och framför allt 2027 bedöms ha betydligt fler bygg- och projektstartar. Flertalet byggstartar 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.

Det huvudsakliga fokusområdet för 2026 kommer fortsatt att vara försäljningar av tillgångar för att möjliggöra utdelningen av Brinova framöver. Efter utdelningen av Brinova-aktierna 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 kapital-lättare affärsmodell där forward sale och forward funding är verktyg vi kan nyttja för att åstadkomma det målet.

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. ►►►

VD HAR ORDET FORTS.

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 nya förutsättningar för att återinvestera frigjord likviditet till rätt avkastnings- och risknivå föreligger.

Affärsområden inom segment Entreprenad

K-Fast Projektutveckling

Affärsområde Projektutveckling hade vid ingången av 2025 1 755 lägenheter under pågående produktion samt en byggrättsbank omfattande 1 788 byggrätter för utveckling i egen regi. Därutöver bedrivs verksamhet genom samarbeten med starka partners där K-Fastigheter, som delägare med 50 procent, skapar attraktiva projekt för genomförande och kommande försäljning ihop med partners som Alhem, ByggVesta och Novum Samhällsfastigheter.

Efter periodens utgång, i januari 2026, har K-Fastigheter tillsammans med Alhem byggstartat 256 lägenheter i Björlanda Ångar i Göteborg. K-Fastigheter och ByggVesta ska gemensamt skapa hållbara bostadslösningar och med två projekt med planerade byggstarter kring kommande årsskifte med totalt ca 500 lägenheter, fördelade på ett projekt i Stockholm respektive Malmö.

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

K-Fast Bygg

Affärsområdet bedriver Construction management med projektledning och arbetsledning av samtliga interna projekt samt inom ramen för vissa av K-Fastigheter delägda projekt med Alhem, ByggVesta, K-Fast Kilen och Titania. Affärsområdet bygger och förädlar K-Fastigheters koncepthus, vilka kan byggas kostnads- och tidseffektivt för såväl koncernens egna projekt som för externa kunder som önskar trygghet och kvalitet.

K-Fast Prefab

Affärsområde K-Fast Prefab är en komplett stomleverantör som även erbjuder tillhörande stomresningsentreprenad under varumärket K-Prefab. Affärsområdet har ett tydligt fokus på kalkylsäkra och tidseffektiva industriella bygglösningar, vilket inkluderar betongstommar med lågt klimatavtryck.

K-Fast Prefab går in i 2026 med en stark och säkrad orderstock om 1 254 mkr där hela 78 procent av orderstocken avser externa kunder, att jämföra med 61 procent vid ingången 2025 respektive 57 procent vid ingången 2024. Affärsområdet noterar god efterfrågan på stomlösningar till projekt inom försvarsindustrin samt en ökad efterfrågan på bostadslösningar i storstadsregioner.

Orderstocken för vår prefabverksamhet uppgår till 1 254 mkr där hela 78 procent av orderstocken avser externa kunder, att jämföra med 61 procent vid ingången 2025 respektive 57 procent vid ingången 2024. Vi ser en ökad efterfrågan på våra klimatdeklarerade stomlösningar till projekt inom försvars- och säkerhetssektorn samt på bostadslösningar i storstadsregioner.

Intressebolag, urval

K-Fast Kilen

Från och med den 1 januari 2026 redovisas fastighetsbolaget K-Fast Kilen som intressebolag, i vilket K-Fastigheter respektive Kilenkrysset äger lika andel. 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.

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 portföljen under det nya bolagets förvaltning består av fastigheter med totalt 681 lägenheter som K-Fastigheter avyttrar. Transaktionen av första etappen, med 264 lägenheter under förvaltning och byggnation i Ale, Göteborg och Vänersborg, slutfördes under 2025. 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 tagare till de projekten Vigam förvaltar och bygger.

Dotterbolag

Brinova

K-Fast Holding äger sedan 1 april 2025 57,6 procent i Brinova Fastigheter AB. Det primära syftet bakom transaktionen med Brinova är att skapa en ledande aktör inom bostadssegmentet i Sverige. Brinova drivs som ett självständigt bolag och är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap.

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, februari 2026



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.

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: Låghus, Lamellhus och Punkthus samt ett egenutvecklat koncepthus för kommersiella lokaler, K-Kommersiellt. För mer information om K-Fastigheters koncepthus, se sidan 19. Vid årets slut bestod projektutvecklingsportföljen av 1 788 lägenheter i olika stadier, varav 1 137 i bygglovsprocess.

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 sandwich-väggar, homogena innerväggar, hisschakt och bjälklag med inbyggda installationer för el, VA och ventilation, utfackningsväggar, balkonger och trappor. K-Prefabs kunder utgörs dels av koncernbolag, där samtliga stomelement som ingår i koncernens koncepthus levereras från K-Prefab, dels av externa aktörer. Prefabricering av stommar möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll, minskat spill samt säkerställer kompatibilitet, produktion och just-in-time-leverans till våra projekt. Vid årets slut hade K-Prefab 81 pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 1 254,2 mkr (1 056,0), varav 78 procent (61) avser externa kunder, och under året har K-Prefab tagit flera större externa ordrar framför allt till stomleveranser för bostadsbyggnation.

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. 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 3 & 4. Rusthållaren kommer omfatta ca 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor.

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Intäkter	1 988,5	1 855,0
<i>varav koncepthus</i>	<i>1 308,4</i>	<i>1 361,1</i>
<i>varav övrig entreprenad</i>	<i>680,1</i>	<i>493,8</i>
Bruttoresultat	162,4	398,3
Resultat före skatt	55,1	284,6
<i>resultat per aktie (kr)</i>	<i>0,22</i>	<i>1,16</i>
Återstående ordervärde koncepthus	1 393,5	1 971,4
Återstående ordervärde övrig entreprenad	1 254,2	1 056,0
<i>varav externa kunder</i>	<i>78%</i>	<i>61%</i>
Antal byggstartade lägenheter under perioden	176	928
<i>varav i hel- eller delägda dotterbolag</i>	<i>176</i>	<i>854</i>
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 755	2 052
<i>varav i hel- eller delägda dotterbolag</i>	<i>1 681</i>	<i>1 978</i>
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 788	1 893

Pågående byggnation

Fastighet	Kommun	Tagare	Bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Färdig ställande-grad* %
Utby 3:113	Ale	Viga Real Estate	78	4 990	76%
Sågklingan 14	Västerås		119	7 413	99%
Sandryggen 4	Lund		72	4 155	61%
Notarien 21	Eskilstuna		109	6 919	0%
Vapenrocken 3	Västerås		130	8 027	42%
Sävenäs 131:14	Göteborg	Viga Real Estate	173	9 957	62%
Gårdsten 7:5	Göteborg	Viga Real Estate	126	7 254	48%
Sätra 108:20 etapp 1	Gävle	K-Fast Kilen AB	133	8 812	63%
Sätra 108:20 etapp 2	Gävle	K-Fast Kilen AB	176	11 302	6%
Rödspoven 1	Strängnäs	K-Fast Kilen AB	107	6 621	66%
Myrspoven 1	Strängnäs	K-Fast Kilen AB	102	6 553	0%
Mjården 3 & 4	Örebro	K-Fast Kilen AB	161	9 876	26%
Viktoria 22	Helsingborg	Brinova Fast. AB	41	3 128	79%
Skjutskontoret 3	Malmö	Brinova Fast. AB	154	9 127	50%
Rickeby 1:48	Vallentuna	JV Titania AB	74	2 322	86%
TOTALT			1 755	106 455	

* Fakturerad intäkt i förhållande till total entreprenad

Projektutveckling

Fastighet	Kommun	Tagare	Bostäder	Uthyrbar yta, kvm
Sätra 108:20 Etapp 3	Gävle	K-Fast Kilen AB	242	16 702
Mjården 1 & 2	Örebro	K-Fast Kilen AB	163	10 310
Björlanda etapp 1	Göteborg	JV Alhem Fast. AB	170	10 287
Björlanda etapp 2	Göteborg	JV Alhem Fast. AB	95	5 536
Ekeby 3:206 m.fl.	Eskilstuna		50	3 928
Förvaltaren 2	Eskilstuna		92	4 894
Veddesta Etapp 1	Järfälla		146	9 101
Veddesta Etapp 2	Järfälla		179	11 727
Kvarnhög 19	Malmö		18	1 654
Getängen 22	Borås		235	15 040
Långeberga 4:6	Helsingborg		194	14 121
Hemmesta C	Värmdö		133	9 141
Husensjö 8:11	Helsingborg		71	4 314
TOTALT			1 788	116 756

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Inom verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltas de fastigheter som koncernen uppfört eller förvärvat antingen genom hel- eller delägda dotterbolag. Per den 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. 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. 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.

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Intäkter	1 063,6	607,9
Driftnetto	715,3	401,2
Förvaltningsresultat	264,9	135,1
resultat per aktie (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,70	0,56
Antal lägenheter i förvaltning	7 520	4 985
Uthyrningsbar yta, kvm	708 011	359 020
Bostäder, kvm	464 864	320 819
Samhällsfastigheter, kvm	116 900	0
Lokaler, kvm	126 247	38 201
Hyresvärde	1 309,4	679,1
Hyresvärde , kr/kvm	1 849	1 822
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9%	96,4%
Överskottsgrad, %	67,3%	66,5%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	60,1%	60,4%

Av fastighetsbeståndet är 45 procent uppfört efter 2020 och totalt 70 procent efter 2010. Hyresvärdet uppgick vid årets utgång till 1 309,4 mkr och den kontrakterade hyran uppgick till 1 229,5 mkr. 67 procent av hyresvärdet avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering). Den största kommersiella hyresgästen utgör ca 2 procent av det totala hyresvärdet. De 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 12 procent av det totala hyresvärdet.

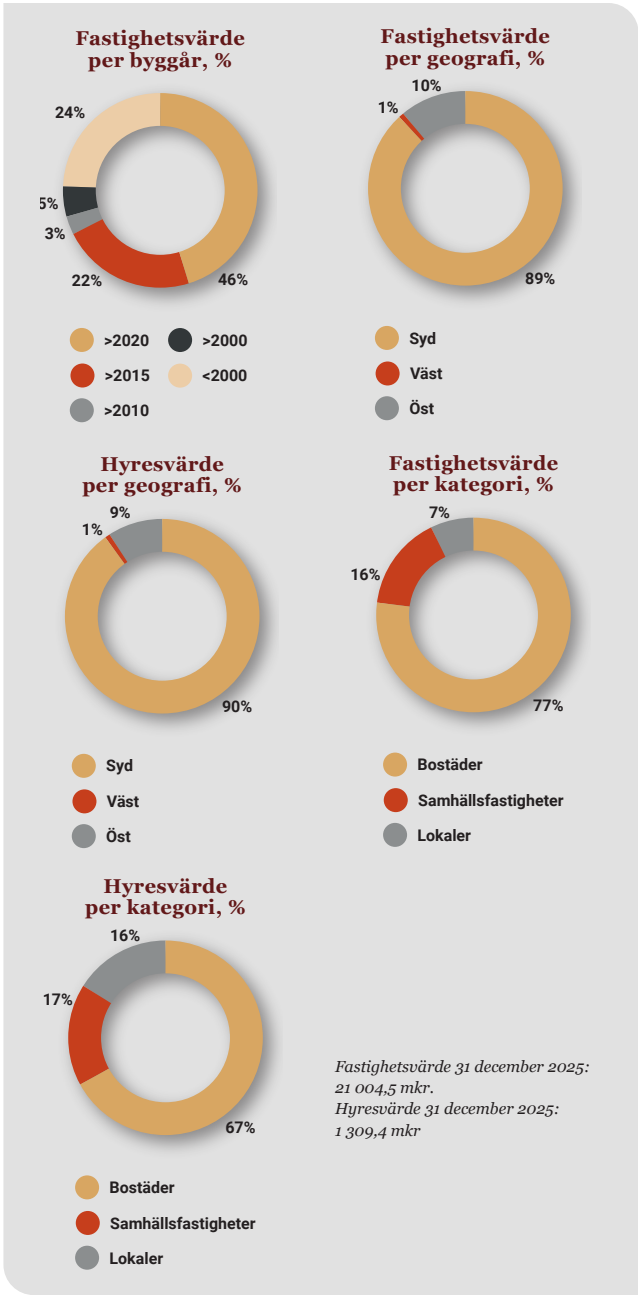
Brinova Fastigheter AB

K-Fast Holding AB äger sedan 1 april 2025 57,6 procent i Brinova Fastigheter AB. Det primära syftet bakom transaktionen med Brinova var att skapa en ledande aktör inom bostadssegmentet i Sverige. Genom ett geografiskt fokuserat bestånd och ökad volym förväntas Brinova framöver skapa operationell hävstång och synergier inom förvaltning samt förbättrade finansieringsvillkor. Brinova drivs som ett självständigt bolag och är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Ambitionen är att aktierna i Brinova ska sakutdelas till K-Fastigheters aktieägare så snart finansiell ställning och likviditet så medger.

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. Brinovas affärsplan stipulerar en årlig ökning av förvaltningsresultatet per aktie med 10 procent, en överskottsgrad om minst 70 procent och bolagets vision är att vara den lönsammaste fastighetsaktören inom bostäder och samhällsfastigheter. Vidare skall Brinova kännetecknas av hållbara och trygga boenden och lokaler där kunden står i centrum. Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december 2025 cirka 644 500 kvm bostäder, samhällsfastigheter och lokaler med ett totalt marknadsvärde om 18 608,5 mkr. För mer information se www.brinova.se.

K-Fast Kilen AB

K-Fast Kilen AB är ett långsiktigt samarbete mellan K-Fastigheter och Kilenkryset 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 Kilenkryset. Per 1 januari 2026 avyttrade K-Fastigheter 1,2 procent till Kilenkryset 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 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.



FASTIGHETSBESTÅND

Färdigställda förvaltningsfastigheter

	Uthyrbar yta, kvm					Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Driftskostnader*		Driftsöverskott	
	Lgh	Bostäder	Samhälls- fastigheter	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 Kilén 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**		
	Lgh	Bostäder	Samhälls- fastigheter	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 Kilén 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	
	Lgh	Bostäder	Samhälls- fastigheter	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	

* Driftskostnader inklusive kostnader fastighetsadministration 100 kr/kvm.

** 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.

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).

Viktig information

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och aktuell intjäningsförmåga inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktetsvärde 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. Projekt som inte byggstartats ingår ej.

VÄRDERING

K-Fastigheter-koncernen genomför varje kvartal extern oberoende värdering av samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter och fastigheter under nybyggnation. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13: Värdering till verkligt värde.

Utveckling innevarande år

Utgående redovisat värde av koncernens förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 24 431,1 mkr (15 616,5), vilket är en ökning med 8 814,6 mkr sedan 31 december 2024. Förändringen beror primärt på förvärvet och konsolideringen av Brinova från 1 april 2025. Av utgående redovisat värde per 31 december 2025 avsåg Brinova totalt 18 608,5 mkr relaterat till färdigställda förvaltningsfastigheter och 489,8 mkr relaterat till pågående byggnation (inkl. mark).

Under fjärde kvartalet och året som helhet har direktavkastningskravet i genomförda värderingar övergripande varit stabilt. 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 VigaCap under fjärde kvartalet påverkade med -81,0 mkr. Orealiserad värdeförändring påverkades primärt av förändrade värderingsförsättningar, bland annat högre taxebundna kostnader. Värdeförändringen i pågående byggnation, vilken i segmentsredovisningen redovisas i bruttoresultatet som successiv vinstavräkning, uppgick under året till 105,8 mkr (301,8) och påverkades positivt av successivt färdigställande av förvaltningsfastigheter och negativt jämfört med föregående år av att färre byggnationer påbörjades under året samt negativ kostnadsutveckling i några enskilda projekt.

Att det totala värdet av förvaltningsfastigheter ökade under året beror, utöver förvärvet av Brinova, primärt på färdigställande och pågående nybyggnation där nybyggnation, till- och ombyggnation under året uppgick till 1 646,9 mkr (1 523,4).

Förvaltningsfastigheter, mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	21 004,5	12 636,8
Obebyggd mark och byggrätter	758,2	648,9
Tomträtter	38,7	18,0
Pågående nybyggnation	2 629,5	2 312,7
Summa	24 431,1	15 616,5

Värdeförändring, mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Realiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter*	-145,6	-220,2
Orealiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-49,3	61,5
Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation	105,8	301,8
Summa	-89,2	143,1

* Inkluderar realiserade koncernmässiga effekter av avyttringar.

Värderingsdata förvaltningsfastigheter	2025 31 dec	2024 31 dec
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,78%	4,44%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,44%	4,34%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,71%	4,41%
varav bostäder	4,47%	4,33%
varav samhällsfastigheter	5,73%	-
varav lokaler	6,05%	5,76%
Hyra per kvm	1 944	2 066
Drifts- och underhållskostnader per kvm	397	349

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

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



FINANSIERING

Den 26 juni 2025 emitterade K-Fastigheter sina första obligationer till ett belopp om 500 mkr. Utöver nämnda obligationer, finansierades K-Fastigheter-koncernens tillgångar vid årets utgång uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar.

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 konceptus projekteras för idag. S&P Global Ratings har i samband med etablerande av ramverket lämnat ett 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 placeringar 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.

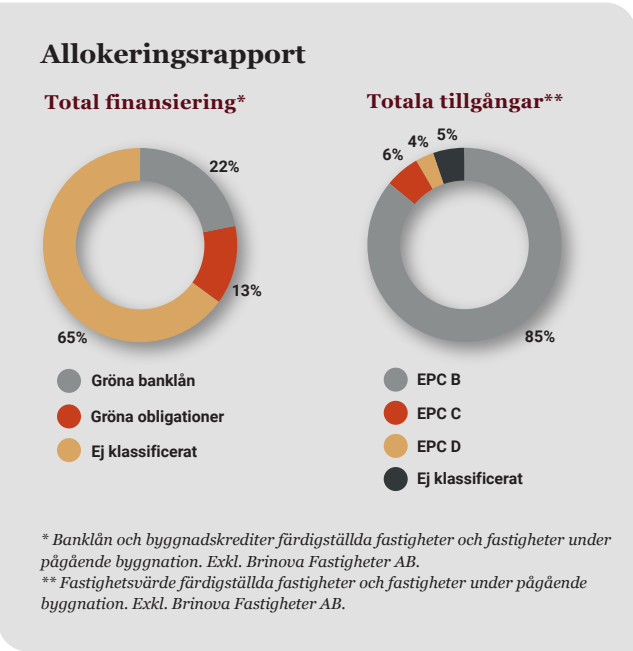
Utveckling innevarande år

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 15 682,4 mkr (10 317,3), vilket är en ökning med 5 365,1 mkr sedan 31 december 2024. Förändringen beror primärt på ökat utnyttjande

av byggkrediter i takt med pågående byggnation samt förvärvet och konsolideringen av Brinova från 1 april 2025. Av koncernens räntebärande skulder per 31 december 2025 omfattade Brinova 11 149,8 mkr relaterat till färdigställda förvaltningsfastigheter och 222,1 mkr relaterat till pågående nybyggnation.

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,5 procent (59,1) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,1 procent (60,4).

Genomsnittlig ränta har under året minskat till 3,48 procent (3,72) primärt påverkat av lägre basränta till följd av Riksbankens sänkning av styrräntan och lägre kreditmarginaler i Brinova bland annat på grund av synergier relaterade till affären med K-Fastigheter. Upp-tagande av obligationsfinansiering har under året påverkat den genomsnittliga räntan negativt. Även de långa marknadsräntorna har minskat under året, vilket påverkat värdet av räntederivatportföljen negativt.



Räntebärande skulder, mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
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, mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
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)	2025 31 dec	2024 31 dec
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

Finansiella begränsningsmål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	2025 31 dec	Utfall 2024 31 dec
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%

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

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Swapförfall	
	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	Belopp, mkr	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	
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%	

TOTALRESULTAT JANUARI–DECEMBER 2025

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden 1 januari 2025 till och med 31 december 2025. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställning vid årets utgång i år respektive föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Den 1 april 2025 avyttrade K-Fastigheter sin fastighetsportfölj i region Syd till Brinova Fastigheter AB. I ersättning erhöll K-Fastigheter 57,6 procent av aktierna i Brinova, varför Brinova från 1 april 2025 utgör ett dotterbolag till K-Fastigheter och konsolideras i K-Fastigheters finansiella rapporter.

Verksamhetsområde Entreprenad

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). Intäkter för extern entreprenad 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 har under året uppgått 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. Antalet lägenheter under byggnation uppgick vid årets utgång till 1 755 (2 052). 176 lägenheter (928) har byggstartats under året.

Bruttoresultatet 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.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under året till 55,8 mkr (41,9) och av- och nedskrivningar till 53,0 mkr (62,7). Finansnettot uppgick för året till -23,2 mkr (-24,0).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för året till 24,7 mkr (14,8). Resultatet påverkades löpande primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i Mjölbackens Entreprenad AB, Vallenfast Richeby AB och Novum Samhällsfastigheter AB.

Resultat före värdeförändring men inklusive successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation uppgick till 55,1 mkr (284,6), motsvarande 0,22 kr

per aktie (1,16). Successivt bättre orderläge i extern entreprenad och fortsatt hög aktivitet i intern entreprenad tillsammans med stabiliserat kostnadsläge borgar för positiv resultatutveckling i verksamhetsområdet framöver.

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

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 ca 3,86 procent och i Brinova-beståndet till ca 3,25 procent (samtliga förhandlingar inte klara).

Rörelsekostnaderna uppgick för året till 348,3 mkr (206,7) och har primärt påverkats av konsolideringen av Brinova.

Driftnettot för affärsområde Förvaltning uppgick till 715,3 mkr (401,2) och förvaltningsresultatet ökade med 96 procent till 264,9 mkr (135,1), motsvarande 0,70 kr per aktie (0,56) hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet påverkades jämfört med motsvarande period föregående år positivt av konsolideringen av Brinova och successivt förbättrad överskottsgrad. Överskottsgraden uppgick under året till 67,3 procent (66,5). Uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 93,9 procent att jämföra med 96,4 procent vid årets ingång. Uthyrningsmarknaden har under början av året varit utmanande men genom bland annat omfattande åtgärder i Brinova, som förvaltar huvuddelen av koncernens förvaltningsfastigheter, har den förbättrats mot årets slut med positiv nettoutveckling sedan augusti och utvecklingen framöver förväntas fortsatt vara positiv.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under året till 50,1 mkr (17,5), varav Brinovas centrala administration under året utgör 34,8 mkr, och av- och nedskrivningar till 14,3 mkr (5,3). Finansnettot uppgick för året till 386,0 mkr (243,2) där ökningen primärt beror på högre räntebärande skuld till följd av fler lägenheter i förvaltning och konsolideringen av Brinova. Värdeförändringen relaterat till räntederivat uppgick för året till -58,0 mkr (-59,0) där förändringen beror på lägre långa marknadsräntor under året. Positiv utveckling i uthyrningsgraden och det låga ränteläget borgar för positiv utveckling i överskottsgrad och förvaltningsresultat framöver.

Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under året till -194,9 mkr (-158,8). Förändringen under året beror primärt på förändrade värderingsförutsättningar bland annat på grund av högre taxebundna kostnader samt nedskrivning i samband med genomförda försäljningar av fastigheter (se avsnitt Värdering).

Övrigt

Koncerngemensamma kostnader

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, juridik, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för året till 87,2 mkr (67,9), varav 34,8 mkr är hänförligt till Brinova.

Koncernövergripande av- och nedskrivningar och finansnettot uppgick under året till 3,6 mkr (3,6) respektive -41,6 mkr (-6,9) där finansnettot primärt utgörs av räntor på brygg- och förvärvskrediter. Finansnettot har under året påverkats negativt av valutaförändringar på utländska fordringar samt räntekostnader för bryggglån. Vidare påverkades resultatet för året av en nedskrivningar om 18,1 mkr på diverse fordringar och på andelen i tidigare intressebolaget PVS Mark & Anläggning AB med vilka samarbetet avslutats under 2024. Räntetäckningsgraden på rullande 12 månader på koncernnivå uppgick till 1,6 ggr (1,6). Med successivt förbättrat resultat i verksamhetsområde Entreprenad och Förvaltning framöver förväntas räntetäckningsgraden öka.

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 och derivat motverkat av uppbokad uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag.

Årets resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Kvartalets resultat uppgick till -38,3 mkr (87,5) och resultatet för året uppgick till -76,2 mkr (74,8) motsvarande -0,56 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (0,20). Årets totalresultat uppgick till -79,6 mkr (76,5). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende koncernens utlandsverksamhet, vilken för året uppgick till -3,4 mkr (1,7). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 DECEMBER 2025

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.

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten	
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
* 2 574,5 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

Förvaltningsfastigheter

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). Ökningen förklaras primärt av förvärvet och konsolideringen av Brinova och fortsatt hög byggtakt. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och Värdering.

Rörelsefastigheter och inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid årets utgång till 548,8 mkr (571,0) respektive 152,9 mkr (170,8).

Likviditet

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

Förvaltningsfastigheter, mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Ingående redovisat värde	15 616,5	14 870,9
+ 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, valutaförändringar och utträngning	-67,8	-0,3
+/- 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 och byggrätter	758,2	648,9
varav tomträtter	38,7	18,0
varav pågående nybyggnation	2 629,5	2 312,7

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 korrekterats 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.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 15 682,4 mkr (10 317,3), varav 2 251,0 mkr (5 460,0) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,5 procent (59,1). Av koncernens räntebärande skulder var 12 625,5 mkr (7 631,8) relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter (inklusive vid årets slut ej omlagda byggnadskrediter) 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 av finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation. Koncernens ränte- och valutaderivat hade vid årets utgång ett marknadsvärde om 19,7 mkr (39,6). Förändringen beror primärt på lägre långa marknadsräntor. För mer information se avsnitt Finansiering.

Räntebärande skulder, mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
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
Byggekrediter	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

TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Hysesintäkter	297,8	150,5	1 066,5	603,4
Entreprenadintäkter	241,1	178,4	830,4	537,8
Nettoomsättning	538,9	328,9	1 896,9	1 141,2
Övriga intäkter	3,1	4,0	6,9	12,4
Kostnader Fastighetsförvaltning	-115,4	-54,0	-348,3	-206,7
Kostnader Entreprenad	-245,6	-156,7	-787,0	-449,1
Kostnader övrigt	0,0	1,4	-0,7	0,4
Bruttoresultat	181,1	123,7	767,8	498,2
Central administration	-16,7	-12,9	-87,2	-67,9
Av- och nedskrivningar	-23,5	-26,0	-70,9	-71,6
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	0,1	5,6	15,4	14,8
Finansnetto	-119,1	-69,4	-450,7	-274,1
varav räntenetto	-119,6	-71,6	-445,0	-281,0
Resultat före värdeförändringar	22,0	21,0	174,3	99,3
varav förvaltningsresultat	66,7	32,9	264,9	135,1
varav minoritetens andel	23,0	-0,4	92,7	-1,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-28,4	57,3	-89,2	143,1
Värdeförändring derivat	24,0	56,6	-58,0	-60,8
Resultat före skatt	17,6	134,9	27,1	181,6
Skatt på periodens resultat	-56,0	-47,4	-103,3	-106,8
Periodens resultat	-38,3	87,5	-76,2	74,8
Övrigt totalresultat	-5,1	-0,3	-3,4	1,7
Periodens totalresultat	-43,5	87,2	-79,6	76,5
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-53,4	75,3	-141,1	50,9
Innehav utan bestämmande inflytande	9,9	11,9	61,5	25,6
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	-0,20	0,31	-0,56	0,20

* Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte och därmed finns inte någon utspädningsseffekt att beakta.

Segmentsredovisning

2025 jan–dec, 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
Finansnetto	-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 (kr)	1,08	0,22	-0,32	-0,27	0,71
Värdeförändring fastigheter	-194,9	0,0	0,0	105,8	-89,2
Värdeförändring derivat	-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
Periodens resultat	-12,7	35,7	-138,0	38,8	-76,2
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%

2024 jan–dec, 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
Finansnetto	-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 (kr)	0,55	1,16	-0,08	-1,23	0,41
Värdeförändring fastigheter	-158,8	0,0	0,0	301,8	143,1
Värdeförändring derivat	-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
Periodens resultat	-37,8	224,3	-111,8	0,1	74,8
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.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	607,3	462,3
Förvaltningsfastigheter	24 431,1	15 616,5
Rörelsefastigheter	548,8	571,0
Inventarier	152,9	170,8
Summa anläggningstillgångar	25 740,0	16 820,6
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	310,8	251,2
Derivatinstrument	19,7	39,6
Uppskjuten skattefordran	102,9	60,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	433,4	351,5
Summa anläggningstillgångar	26 173,4	17 172,1
Omsättningstillgångar		
Varulager	23,9	29,5
Kundfordringar	74,3	70,9
Övriga fordringar	390,7	183,8
Likvida medel	143,1	9,5
Summa omsättningstillgångar	632,0	293,8
SUMMA TILLGÅNGAR	26 805,4	17 465,9

mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	65,6	65,6
Övrigt tillskjutet kapital	1 812,4	1 812,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 185,9	3 336,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 063,9	5 214,4
Innehav utan bestämmande inflytande	3 088,0	90,2
Summa eget kapital	8 151,9	5 304,6
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	2 027,1	1 092,4
Långfristiga räntebärande skulder	13 431,4	4 857,3
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	186,4	244,2
Summa långfristiga skulder	15 644,9	6 194,0
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	2 251,0	5 460,0
Leverantörsskulder	240,0	154,7
Övriga kortfristiga skulder	517,6	352,7
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 i sammandrag

mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Totalt eget kapital vid årets början	5 304,6	5 100,4
Periodens resultat	-76,2	74,8
Övrigt totalresultat	-3,4	1,7
Periodens totalresultat	-79,6	76,5
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	0,0	124,8
Summa transaktioner med ägare	0,0	124,8
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	352,5	2,9
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	2 574,5	0,0
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	2 927,0	2,9
Totalt eget kapital vid årets slut	8 151,9	5 304,6
<i>Varav innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>3 088,0</i>	<i>90,2</i>

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	17,6	134,9	27,1	181,6
<i>Justering för poster som inte påverkar kassaflödet</i>				
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat	4,4	-113,9	147,2	-82,3
- Övriga poster	1,1	-2,0	-15,1	24,2
Betald skatt	-1,9	18,6	-11,8	-3,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21,2	37,5	147,3	119,9
Förändring rörelsefordringar	31,2	60,6	-79,2	-91,1
Förändring rörelseskulder	515,2	-84,2	653,4	2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	567,6	13,9	721,5	30,7
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella tillgångar	-0,4	-1,4	-2,0	-3,0
Investeringar/avyttringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	-61,5	14,7	-46,6	40,5
Investeringar i fastigheter	-95,8	-127,0	-480,6	-429,4
Investeringar i pågående nyanläggning	-401,9	-424,4	-1 479,8	-1 380,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-9,1	-2,1	-16,7	-16,2
Avyttring fastigheter	75,0	1,5	399,8	1 080,8
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	106,3	57,3	114,7	55,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-387,4	-481,5	-1 511,3	-653,0
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	655,1	857,7	12 499,1	2 588,0
Amortering av lån	-856,2	-392,7	-11 575,4	-2 086,8
Tillskjutet kapital	0,0	0,0	0,0	124,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-201,1	465,0	923,6	625,9
Periodens kassaflöde	-20,8	-2,6	133,9	3,7
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,0	1,0	-0,3	0,1
Likvida medel vid periodens början	164,0	11,1	9,5	5,8
Likvida medel vid periodens slut	143,1	9,5	143,1	9,5

Likvida medel i kassaflödesanalysen avser i sin helhet kassa och bank.

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	72,5	130,5
Administrationskostnader	-99,2	-122,4
Avskrivningar	-2,8	-0,8
Bruttoresultat	-29,6	7,3
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag samt koncernbolag	2 268,6	-140,7
Finansnetto	-0,9	151,7
Resultat efter finansiella poster	2 238,1	18,3
Bokslutsdispositioner	-180,2	-19,7
Skatt på årets resultat	34,0	9,4
Periodens resultat	2 091,9	8,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	6,7	7,2
Materiella anläggningstillgångar	1,8	1,0
Andelar i koncernbolag	4 371,6	1 471,8
Fordringar hos koncernbolag	382,8	1 346,1
Andelar och fordringar i intressebolag och övriga långfristiga fordringar och andelar	235,8	188,6
Derivatinstrument	18,2	55,4
Uppskjuten skattefordran	64,8	30,8
Summa anläggningstillgångar	5 081,7	3 101,0
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	0,3	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	183,5	90,1
Likvida medel	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	2025 31 dec	2024 31 dec
Eget kapital		
Bundet eget kapital	65,6	65,6
Fritt eget kapital	4 448,4	2 356,5
Totalt eget kapital	4 514,0	2 422,1
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	1 300,0	635,2
Övriga långfristiga skulder	43,7	22,8
Summa långfristiga skulder	1 343,7	658,1
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	18,8	1 245,9
Skulder till koncernbolag	354,9	286,4
Övriga kortfristiga skulder	72,1	35,0
Summa kortfristiga skulder	445,7	1 567,4
Summa eget kapital och skulder	6 303,5	4 647,6

NYCKELTAL

K-Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. 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. I tabellen till höger presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på www.k-fastigheter.se/investor-relations/avstamningar-och-definitioner/

Jämfört med årsredovisningen 2024 har presenterade nyckeltal ej förändrats.

Finansiella mål vid utgången av 2028	
Substansvärde per aktie	50,0 kr
Förvaltningsresultat per aktie	1,5 kr
Resultat Entreprenad per aktie	4,5 kr

Finansiella begränsningsmål	Finansiella mål
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr
Soliditet, %	min. 30%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesvärde, mkr	1 309,4	679,1	1 309,4	679,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9%	96,4%	93,9%	96,4%
Överskottsgrad, %	61,8%	64,7%	67,3%	66,5%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	60,1%	60,4%	60,1%	60,4%
Uthyrbar yta, kvm	708 011	359 020	708 011	359 020
Antal lägenheter i förvaltning	7 520	4 985	7 520	4 985
Antal byggstartade lägenheter	0	233	176	928
varav i hel- eller delägda dotterbolag	0	233	176	854
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 755	2 052	1 755	2 052
varav i hel- eller delägda dotterbolag	1 681	1 978	1 681	1 978
Antal lägenheter under projektutveckling	1 788	1 893	1 788	1 893

Finansiella nyckeltal				
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,7	1,6	1,6
Soliditet, %	30,4%	30,4%	30,4%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	58,5%	59,1%	58,5%	59,1%
Kapitalbindningstid, år	2,0	1,1	2,0	1,1
Räntebindningstid, år	2,1	1,8	2,1	1,8
Genomsnittlig ränta, %	3,48%	3,72%	3,48%	3,72%
Nettoinvesteringar, mkr	-202,7	514,8	431,8	525,6
Eget kapital per aktie, kr per aktie	20,59	21,20	20,59	21,20
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	-0,20	0,31	-0,56	0,20

Nykeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål				
Förvaltningsresultat, mkr	66,7	32,9	264,9	135,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,18	0,14	0,70	0,56
tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	30,8%	47,7%	25,5%	9,6%
Resultat Entreprenad, mkr	2,4	55,2	55,1	284,6
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie	0,01	0,22	0,22	1,16
tillväxt i resultat Entreprenad per aktie, %	-95,7%	38,3%	-80,8%	-13,6%
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr*	6 016,5	6 206,5	6 016,5	6 206,5
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	24,46	25,23	24,46	25,23
tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	-0,9%	1,7%	-3,1%	4,0%
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner**	246,0	246,0	246,0	244,6

* Justerat för förvärvet av Brinova Fastigheter AB
** Justerat för nyemission av 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.

ÖVRIG INFORMATION

Möjligheter och risker för koncernen

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) kräver att koncernledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper 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 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. För närmare beskrivning av väsentliga bedömningar och antaganden hänvisas primärt till årsredovisningen 2024 not 3 Intäkter, not 15 Immateriella tillgångar och not 16 Förvaltningsfastigheter.

K-Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker, osäkerhets- och omvärldsfaktorer, vars effekter på koncernens rörelseresultat kan kontrolleras i varierande grad. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk, policyer och kontrollsystem. K-Fastigheters väsentliga risker och exponering och hantering av desamma beskrivs i årsredovisningen 2024. Affären med Brinova Fastigheter AB har inte förändrat denna bedömning, då Brinova och K-Fastigheter bedriver liknande verksamhet.

Redovisningsprinciper

K-Fast Holding AB följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.

Koncernen värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde utgör en god approximation av det verkliga värdet. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2024 not 22 Finansiella risker och finanspolicyer. Vid avyttringar av andelar genom forward sales redovisas resultatet av transaktionen när kontrollen och de ekonomiska riskerna överförs till köparen.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning 2024. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan årsredovisningen 2024 och Brinova Fastigheter AB har i all väsentlighet samma redovisningsprinciper som K-Fastigheter.

Marknadsutsikt

K-Fastigheter ska möta marknadens efterfrågan på ett attraktivt och flexibelt boende till rätt kostnad. Det sker genom direkt och indirekt ägande av förvaltningsfastigheter och genom att leverera färdigställda bostadsfastigheter samt stomtreprenader för bostäder. Därutöver levererar koncernen stomlösningar för lager och logistik, samhällsfastigheter, försvar och infrastruktur. Koncernens egenutvecklade konceptus utgör basen för de färdigställda bostadsfastigheter som uppförs. Genom ett konceptuellt byggande skapas förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning. Det finns ett underliggande behov av nya bostäder i Sverige med varierande upplåtelseformer. Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i Skåne, främst längs Öresund, och i Västra Götalands och Mälardalsområdena samt i de orter där det finns en strukturell bostadsbrist.

Säsongsvariationer

Fastighetsförvaltning är förknippad med viss säsongsvariation i primärt taxerelaterade kostnader för uppvärmning. Avseende entreprenad-verksamheten är säsongsvariationen primärt förknippad med väder och ledighet varför första kvartalet samt sommarmånaderna och december normalt visar sämre utveckling än övriga månader av året.

Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid årets utgång av 219 hel- och delägda dotterbolag samt 12 intresse-bolagskoncerner. Antalet medansvariga 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 MidCap.

Verksamheten är organiserad i två verksamhetsområden, Fastighetsförvaltning respektive Entreprenad. Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande affärsutveckling,

ekonomi och finans, inköp, IT, IR/kommunikation, marknad, juridik och HR. Koncernens CFO, COO, chef Entreprenad och chef Förvaltning ingår i koncernledningen. Utöver dessa ingår chef Bygg, chef Prefab, chefsjurist, projektutvecklings-, affärsutvecklings-, ekonomi-, inköps-, IT-, IR/kommunikation och marknads-chefer 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.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Transaktioner med närstående av väsentlig karaktär har under året skett i form juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där Christian Karlsson, styrelseledamot i K-Fast Holding AB, är delägare, vilka utgjorde 1,2 mkr (0,9), från Advokatfirman Lindahl KB där Johan Tollgerdt, styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, är delägare, vilka utgjorde 6,6 mkr (1,1) och tjänster till Jacob Karlsson AB, vilka utgjorde 0,2 mkr (0,2).

Utöver ovan transaktioner har under året försäljning av byggtjänster skett till Vallenfast Rickeby AB om 37,2 mkr (31,1) samt uthyrning till Homestate AB om 1,8 mkr (2,4).

Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

Årsstämma och årsredovisning

Årsstämma i K-Fast Holding AB äger rum den 20 maj 2026.

Årsredovisning kommer att finnas tillgänglig under vecka 16, 2026.

Föreslagen utdelning

K-Fastigheter prioriterar att snarast möjligt genomföra en sakutdelning av innehavet i Brinova Fastigheter AB till aktieägare i K-Fast Holding AB, utan att riskera koncernens finansiella ställning och likviditet, varför styrelsen för verksamhetsåret 2025 föreslår bolagsstämman att ingen utdelning lämnas.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick vid årets utgång till 2 887,5 mkr. Antal aktieägare vid årets utgång var drygt 5 620.

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.

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 januari 2025 till 31 december 2025 omsattes ca 44,2 miljoner KFAST B-aktier på Nasdaq Stockholm. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 178 000 aktier och genomsnittspriset uppgick till 14,27 kr. Högst

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%
Carnegie 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.

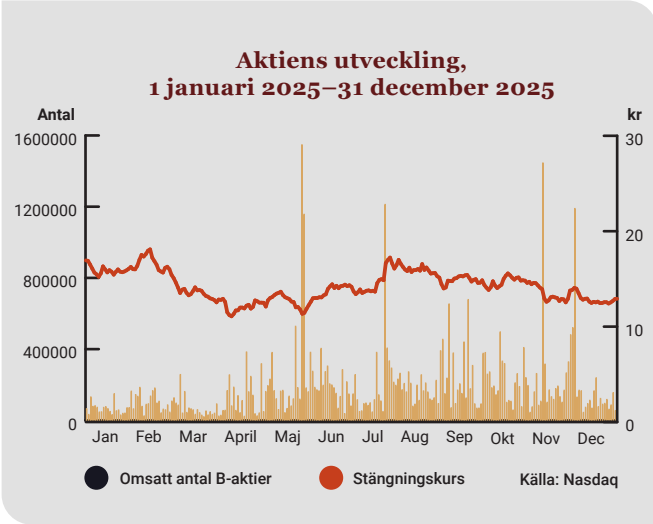
betalkurs under 2025 var 18,80 kr den 14 februari 2025 och lägst betalkurs var 10,67 kr den 9 april 2025. Aktiekursen den 31 december 2025 uppgick till 12,92 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien, uppgick vid årets slut till 3 178,2 mkr.

Aktiekapital och nyemission

Årsstämman 2025 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under året har inga aktier återköpts.

Årsstämman 2025 beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av upp till 25 000 000 nya aktier av serie B vid ett eller flera tillfällen. Under året har inga aktier emitterats.

Information om aktiekapitalets utveckling finns på www.k-fastigheter.se



Information om aktiekapitalets utveckling finns på www.k-fastigheter.se

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
Börsvärde 31 december 2025	2 887,5 mkr

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Hässleholm den 18 februari 2026

Erik Selin

Styrelseordförande

Ulf Johansson

Styrelseledamot

Christian Karlsson

Styrelseledamot

Sara Mindus

Styrelseledamot

Jesper Mårtensson

Styrelseledamot

Jacob Karlsson

Verkställande direktör/ Styrelseledamot

PRESENTATION AV BOKSLUTSKOMMUNIKÉN

K-Fastigheters VD och koncernchef Jacob Karlsson samt CFO Martin Larsson kommenterar koncernens bokslutskommuniké onsdagen den 18 februari kl 09.00. Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på www.k-fastigheter.se/investor-relations/presentationer/

Presentationen kommer att hållas på svenska med presentationsmaterial på svenska och engelska.

Frågor kan ställas skriftligen via mejl till ir@k-fastigheter.se, svar sammanställs löpande under dagen och publiceras på bolagets webbplats: www.k-fastigheter.se

KALENDARIMUM

Årsredovisning 2025 — vecka 16 2026

Delårsrapport januari-mars 2026 — 29 april 2026

Årsstämma 2026 — 20 maj 2026

Delårsrapport januari-juni 2026 — 21 juli 2026

Delårsrapport januari-september 2026 — 23 oktober 2026

KONTAKTER

Jacob Karlsson

VD

jacob.karlsson@k-fastigheter.se

0738 219 626

Martin Larsson

vVD/Finanschef

martin.larsson@k-fastigheter.se

0703 533 160

Anders Antonsson

Chef IR- och Kommunikation

anders.antonsson@k-fastigheter.se

0737 708 370

K-Fast Holding AB

Bultvägen 7,

281 43 Hässleholm

010 33 00 069

k-fastigheter.se

Denna rapport samt övrig ekonomisk information och pressmeddelande finns på bolagets webbplats, www.k-fastigheter.se/investor-relations/.

Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08.00 CET den 18 februari 2026.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

K-Fastigheters låghus i en till tre våningar kan antingen uppföras som parhus eller radhus med lägenheter i ett eller två plan. Därutöver kan de placeras ovanpå varandra för att skapa tvåplanshus med loftgång. Lägenheter i Låghus finns i storlekarna två rum och kök om 55 kvm, tre rum och kök om 68 kvm samt fyra rum och kök i två plan om 89 kvm med takterrass. Genom koncerninternt utvecklingsarbete har en huskropp där varje lägenhet har så lite fasadyta som möjligt uppnåtts i kombination med en attraktiv planlösning. Låghus lämpar sig väl för både barnfamiljer och personer som sålt ett ägt boende i form av en villa och söker ett högkvalitativt boende med egen uteplats och/eller takterrass. Placering sker lämpligen i villa- och radhusområden i städernas ytterområden.



Konstruktionsfakta:

Platta på mark med prefabstomme. Fasaden kan utföras i valfri kulör.



Lamellhus – Variation och yteffektivitet

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras med upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskonfigurationer om två rum och kök om 51 kvadratmeter respektive tre rum och kök om 68 kvadratmeter. Det finns även möjlighet att bygga större och mindre lägenhetsalternativ. För att kunna möta marknadens efterfrågan samt på bästa sätt utnyttja specifika byggrätter har K-Fastigheter valt att göra Lamellhuset anpassningsbart i fråga om planlösningar, vilket ger möjlighet att exempelvis ha kommersiella lokaler i bottenplan och att lägga till underjordiska garage.

Vid utformningen av Lamellhuset har betydande fokus lagts på att åstadkomma en byggnad med ett högt antal kvadratmeter boyta i förhållande till fasadyta. Lamellhuset har väsentligt mindre fasadyta i förhållande till



boyta än den genomsnittliga nyproducerade lägenheten i Sverige. I samband med uppförandet har detta betydelse såtillvida att en mindre fasad innebär lägre materialåtgång och färre arbetstimmar för uppförandet. I ett långsiktigt förvaltningsperspektiv medför en mindre fasadyta lägre underhållskostnader, men framförallt en mindre yta som exponeras mot kyla, vilket bidrar till att sänka byggnadens totala energiförbrukning.

Lamellhus med sina variationsmöjligheter och yteffektiva lägenheter lämpar sig väl för urbana lägen.

Konstruktionsfakta:

Bärande betongkonstruktion med bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong samt sandwichväggar i betong. Fasader kan ha olika material och därmed ges olika uttryck.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



Punkthus och Punkthus Plus – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters Punkthus är kvadratisk formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthus har fyra lägenheter i varje plan: två lägenheter med två rum och kök om 62 kvadratmeter samt två lägenheter med tre rum och kök om 71 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvadratmeter i två väderstreck. Punkthus är särskilt lämpat att uppföras på svårbebyggda byggrätter tack vare att bottenvåningen kan utformas i ett flertal olika utföranden. Bottenvåningen kan exempelvis vid kuperade markförhållanden byggas i suterräng och även varieras med olika typer av ytor som lokaler och återvinningsrum om lägenheter inte byggs i markplan. Punkthus lämpar sig primärt för byggnation i stadernas yttreområden men passar även i mer urbana lägen.

Punkthus finns även i en vidareutveckling kallad Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt punkthus med sex lägenheter per plan och därför används även det tekniska begreppet ”sexspännare”.

Punkthus Plus är en hybrid, ett hus som ger fler valmöjligheter, vilket inkluderar alternativet att byggas som ett fristående Punkthus samt att byggas ihop gavel mot gavel för att skapa en byggnation som visuellt påminner om K-Fastigheters Lamellhus.

Punkthus har utformats för långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning, vilket inkluderar dess väggkonstruktion som gör det möjligt att nå alla avloppsstammar från trappuppgången, i syfte att i framtiden kunna genomföra stambyten utan att hyresgäster behöver evakueras. Tack vare en innovativ konstruktion, hög prefabriceringsgrad och en balkongkonstruktion som gör byggnadsställningar överflödiga har Punkthus en mycket tidseffektiv uppförandeprocess.

Konstruktionsfakta:

Konstruktion helt i betong med sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt bjälklag. Husets tak finns i tre alternativ: pulpettak, sadeltak och valmat tak. Fasaden kan utföras i valfri kulör och med flera alternativa balkongräcken.



K-Kommerciellt – För det moderna kontoret

Koncernen har utvecklat ett fjärde koncepthus. Som komplement till bostadshusen har ett koncepthus för kommersiella lokaler kallat K-Kommerciellt tagits fram.

K-Kommerciellt är ett flervåningshus uppfört i prefabricerade betongelement. Planlösningen kan anpassas efter kundens önskemål till exempel med reception, restaurang, gym eller traditionella kontorsutrymmen tack vare den öppna planlösningen. Kontorsvåningarna kan anpassas till ett eller flera företag genom uppdelning av våningsplan vilket gör K-Kommerciellt till en attraktiv lösning för både små och stora företag.



K-Kommerciellt byggs med en stabiliserande yttre och inre kärna där fyra väggelement tillsammans skapar en fönsteröppning som sträcker sig från golv till tak. Fasaden får ett modernt uttryck samtidigt som det ger fantastiskt ljusinsläpp på varje plan. Fasadens struktur kan användas som stabiliserande tack vare den prefabricerade betongens robusta egenskaper. Husets yttre kärna knyts till den inre kärnan som innehåller hiss, trappa och entré till våningsplanen. Våningsplanens uppbyggnad ger hög flexibilitet för antalet våningar vilket gör att K-Kommerciellt kan uppföras på många olika typer av byggrätter. Prefabriceringsgraden är hög då upprepningseffekten av lika betongelement är unik i branschen.

Konstruktionsfakta:

Platta på mark med intilliggande garage i två våningar. Sandwichelement i fasad, homogena bjälklag och homogena innerväggar, allt i betong. Taket är uppbyggt som isolerat, pappat läglutande tak. På detta läggs betongplattor som utgör ytan för takterrassen. Fasadfärg i valfri kulör.

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 229,5	655,0	1 229,5	655,0	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	80,0	24,1	80,0	24,1		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	1 309,4	679,1	1 309,4	679,1		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 229,5	655,0	1 229,5	655,0	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	80,0	24,1	80,0	24,1		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	93,9%	96,4%	93,9%	96,4%		
Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	182,4	97,4	715,3	401,2	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	294,9	150,5	1 063,6	603,4		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	61,8%	64,7%	67,3%	66,5%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %						
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	12 625,5	7 631,8	12 625,5	7 631,8	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	21 004,5	12 636,8	21 004,5	12 636,8		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	60,1%	60,4%	60,1%	60,4%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm						
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	708 011	359 020	708 011	359 020	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	7 520	4 985	7 520	4 985	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	0	233	176	928	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	0	233	176	854		
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 755	2 052	1 755	2 052	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	1 681	1 978	1 681	1 978		
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 788	1 893	1 788	1 893	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	22,0	21,0	174,3	99,3	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 perioden enligt resultaträkningen, mkr	-23,5	-26,0	-70,9	-71,6		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-119,6	-71,6	-445,0	-281,0		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,38	1,7	1,6	1,6		
Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	8 151,9	5 304,6	8 151,9	5 304,6	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens 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 periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	26 805,4	17 465,9	26 805,4	17 465,9		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	30,4%	30,4%	30,4%	30,4%		
Skuldsättningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	15 682,4	10 317,3	15 682,4	10 317,3	Räntebärande skuld i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Skuldsättningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	26 805,4	17 465,9	26 805,4	17 465,9		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	58,5%	59,1%	58,5%	59,1%		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,0	1,1	2,0	1,1	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa (re) finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,1	1,8	2,1	1,8	Räntebindningstid på skulder till förvärvsfinansiering och färdigställda kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Genomsnittlig ränta, %						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	469,5	301,3	469,5	301,3	Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid periodens utgång exkluderat check- och byggnadskrediter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	13 480,7	8 098,3	13 480,7	8 098,3		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,48%	3,72%	3,48%	3,72%		
Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	29,9	104,9	321,3	191,7	Summan av K-Fastigheters nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjligt att nå operativa mål.
B Nybyggnation under perioden, mkr	346,5	395,6	1 492,2	1 353,2		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	66,1	38,6	154,7	170,2		
D Försäljningar under perioden, mkr	-645,3	-24,2	-1 536,4	-1 189,5		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	-202,7	514,8	431,8	525,6		
Eget Kapital per aktie, kr per aktie						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 063,9	5 214,4	5 063,9	5 214,4	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	246,0	246,0	246,0	246,0		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr/aktie	20,59	21,20	20,59	21,20		
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-48,3	75,6	-137,7	49,2	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa aktieägarnas andel av K-Fastigheters resultat före skatt för perioden.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden inkl. utspädning, tusental	246,0	246,0	246,0	244,6		
A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr/aktie	-0,20	0,31	-0,56	0,20		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr						
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	182,4	97,4	715,3	401,2	Bruttoresultat Fastighetsförvaltning med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Fastighetsförvaltning.	Åskådliggör verksamhetensområdets lönsamhet
B Central administration hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-13,3	-6,0	-50,1	-17,5		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-7,6	-0,7	-14,3	-5,3		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0		
E Finansnetto hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-94,8	-57,8	-386,0	-243,2		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr	66,7	32,9	264,9	135,1		
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	23,0	-0,4	92,7	-1,4		
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	43,6	33,3	172,2	136,5	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	246,0	246,0	246,0	244,6		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr/aktie	0,18	0,14	0,70	0,56		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,18	0,14	0,70	0,56	Procentuell förändring i Förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående period, kr/aktie	0,14	0,09	0,56	0,51		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	30,8%	47,7%	25,5%	9,6%		
Resultat Entreprenad, mkr						
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	29,0	87,7	162,4	398,3	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 hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-13,7	-13,2	-55,8	-41,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-13,6	-22,6	-53,0	-62,7		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	0,1	5,6	24,7	14,8		
E Finansnetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	0,6	-2,3	-23,2	-24,0		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	2,4	55,2	55,1	284,6		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie						
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	2,4	55,2	55,1	284,6	Resultat Entreprenad i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	246,0	246,0	246,0	244,6		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr/aktie	0,01	0,22	0,22	1,16		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %						
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,01	0,22	0,22	1,16	Procentuell förändring i Resultat Entreprenad per aktie under perioden.	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 period, kr/aktie	0,22	0,16	1,16	1,35		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	-95,7%	38,3%	-80,8%	-13,6%		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål (forts.)

	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 063,9	5 214,4	5 063,9	5 214,4	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.
B Derivat vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	0,0	-39,6	0,0	-39,6		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 027,1	1 092,4	2 027,1	1 092,4		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-93,6	-60,7	-93,6	-60,7		
E Korrigering för ingående värde, uppskjuten skatt samt goodwill i samband med förvärvet av Brinova Fastigheter AB	-980,9	0,0	-980,9	0,0		
A+B+C+D+E Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	6 016,5	6 206,5	6 016,5	6 206,5		
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 016,5	6 206,5	6 016,5	6 206,5	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	24,46	25,23	24,46	25,23		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,46	25,23	24,46	25,23	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av föregående period enligt balansräkningen, kr/aktie	24,67	24,80	25,23	24,25		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	-0,9%	1,7%	-3,1%	4,0%		
Antal utestående aktie vid periodens utgång, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner**	246,0	246,0	246,0	244,6		

* Några potentiella aktier, t.ex. konvertibler, förekommer inte och därmed finns inte någon utspädnings effekt att beakta.

** Justerat för nyemission av 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.