

# Viktiga steg för att bli ledande inom projektutveckling och entreprenad



*Delårsrapport Q1  
januari–mars 2026*

*Presentatörer: Jacob Karlsson, VD, och Martin Larsson, CFO*

29 april 2026



K-FASTIGHETER

# K-Fastigheter 2026



## Projektutveckling

**K-Fastigheter och våra partners** identifierar och utvärderar kontinuerligt byggrätter och mark som är lämplig för koncernens konceptbyggnader, för att säkerställa både långsiktig framförhållning och fortsatt värdeskapande.

### Projekt med planerad byggstart under 2026:

Q1: Göteborg (Björlanda med 169 lägenheter) och Eskilstuna (Förvaltaren med 92 lägenheter). Senare: Örebro (Mjärden) och Järfälla (Veddesta/Barkarby)

**Totalt antal byggstartade lägenheter under 2026: Fler än 800 st\***

### Projekt under utveckling med planerad byggstart under 2027:

Malmö, Stockholm, Gävle och Helsingborg, m fl

**Totalt antal lägenheter: fler än 800 st, vilka kan komma att öka\***

\* Preliminär bedömning, ej prognos



## Prefab

### Moderna produktionsanläggningar placerade nära kunder

- **Strängnäs** och **Katrineholm** i Mälardalsregionen
- **Vara**, i västsverige
- **Hultsfred**, **Hässleholm** och **Östra Grevie** i sydsverige.

**Produktionskapacitet** att möta efterfrågan på nivån 3 000 bostäder. Brett produktionsassortiment som, utöver bostadshus, inkluderar prefabricerade stomlösningar för kunder inom infrastruktur, kommersiella lokaler, logistik och försvar.

Vid slutet av Q1 uppgick K-Prefabs ordervärde till **1 167,6 mkr**, varav 79 procent avser externa kunder.

**Viktiga kunder inkluderar:** Ikano, NCC, Skanska och Wallenstam samt offentlig sektor.



## Bygg

**Den 31 mars 2026** hade affärsområdet 15 pågående byggnationer av koncepthus, med ett återstående ordervärde om **1 264,6 mkr** fördelat på 1 941 lägenheter samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4.

### Pågående byggnationer i slutet av Q1-2026:

K-Fast Holding AB	898 lägenheter
Brinova Fastigheter AB	195 lägenheter
<i>Konsoliderat</i>	<i>1 093 lägenheter</i>
K-Fast Kilen	679 lägenheter
Övriga	169 lägenheter
<b>Totalt</b>	<b>1 941 lägenheter</b>

# Väsentliga händelser i urval

- Under första kvartalet har vi **byggstartat 261 lägenheter**, fördelat på 169 lägenheter i Björlanda Ängar i Göteborg respektive 92 i Förvaltaren 2 i Eskilstuna.
- Efter **K-Fastigheters** avyttring av motsvarande 1,2 procent i dotterbolaget **K-Fast Kilen AB** till ett bolag inom Kilenkrysset Förvaltning AB uppgår K-Fastigheters ägarandel till 50 procent och K-Fast Kilen AB redovisas **från och med 1 januari 2026 som ett intressebolag**.
- **K-Fastigheter** inledde strategiskt samarbete med **ByggVesta AB**. Samarbetet omfattar initialt utveckling och byggnation av projekt i Stockholm (Järvabacken) respektive Malmö (Väderkvarnen) med planerad byggstart första kvartalet 2027. Samarbetet sker genom det gemensamägda bolaget **Arvento Holding AB**.
- **Brinova** tecknade avtal om avyttring av en dansk bostadsfastighet med 153 lägenheter. Fastigheten är byggd av K-Fastigheter och ingick i transaktionen i april 2025 till ett värde om 380 miljoner danska kronor. Försäljningen skedde till ett **underliggande fastighetsvärde om 437 miljoner danska kronor, vilket tydliggör värdeskapandet**.
- **K-Fastigheter** och **Viga Cap** etablerade **Vigam AB**, ett kapitalförvaltningsbolag i vilket K-Fastigheter äger 40 procent och Viga Cap resterande andel. Vigam ska erbjuda svenska och internationella investerare möjlighet att investera i attraktiva fastighetsportföljer med fokus på bostadsprojekt i större svenska städer.

## Efter kvartalets utgång:

- **Års- och hållbarhetsredovisning 2025** publicerades den 15 april 2026.
- **Årsstämma och studiebesök** i Hässleholm den 20 maj 2026.

K-FASTIGHETER

## Avyttring av hälftenägandet i Vallentuna-Rickeby

K-Fastigheter sålde i februari sin hälft i projektfastigheten Vallentuna-Rickeby 1:48 till den andra ägaren, Titania. Projektet såldes under pågående produktion och det underliggande marknadsvärdet uppgår till 175 miljoner kronor, vilket motsvarar 75 000 kr/kvm.



## Kilenkrysset ökade sitt ägande i K-Fastigheter

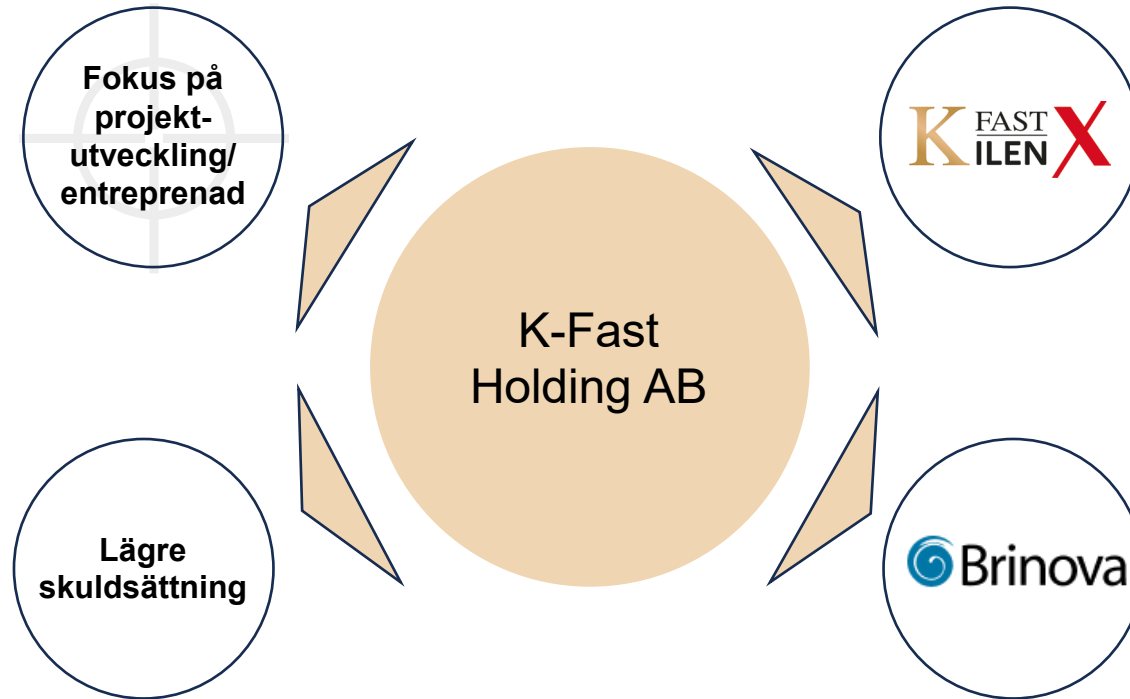
Kilenkrysset-koncernen har sedan flera år ett samarbete med K-Fastigheter genom det gemensamt ägda JV-bolaget K-Fast Kilen AB, med fokus på utveckling, byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Mälardalsregionen. I mars meddelade de att de ökat sitt ägande och nu är tredje största ägare i K-Fast Holding AB. Valberedningen har föreslagit att Kilenkryssets transaktions- och finanschef Andreas Lenander väljs till ledamot i K-Fast Holding AB:s styrelse vid årsstämman 20 maj.

## Byggstart för Förvaltaren 2 i Eskilstuna

Bygglovet är klart och därmed har Förvaltaren 2 i Eskilstuna byggstartats under första kvartalet 2026. Beräknat antal lägenheter uppgår till 92 med uthyrbar yta om 4 894 kvadratmeter.



# Kvartal som lägger grunden för ny position



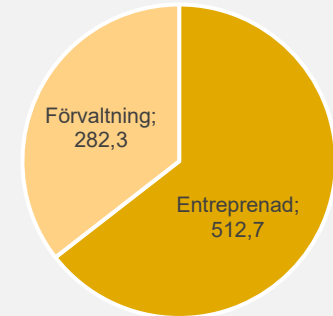
Kommande avyttringar av fastigheter i kombination med genomförda försäljningar, ger en möjlighet att minska rörelseskulden och bibehålla en finansiell stabilitet med ambitionen att ha en nettokassa som tillåter antal byggstarter i nivå med helåret 2026 eller högre.

K-Fastigheter kontrollerar 57,6 % av Brinovas totala antal aktier, vilket motsvarar ett förhållande på 0,54 aktier per K-Fast Holdingaktie, och innebär att Brinovas substansvärde motsvarade 18,20 kr per K-Fast Holdingaktie.

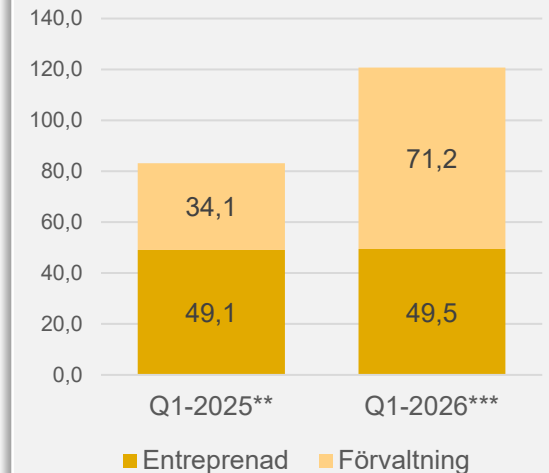
K-Fastigheters andel av Brinovas förvaltningsresultat under Q1-26 uppgick till 0,83 kr per K-Fast Holdingaktie.

Sedan 1 januari 2026 uppgår K-Fastigheters ägarandel av intressebolaget K-Fast Kilen till 50 procent. K-Fastigheters andel av K-Fast Kilens förvaltningsresultatet under Q1-26 uppgick till 0,14 kr per K-Fast Holdingaktie. Substansvärde per aktie per 31 mars 2026 uppgick till 2,46 kr per K-Fast Holdingaktie.

Intäkter Q1-2026, mkr\*



Resultat före värdeförändringar, mkr\*



\* Exkl. övrigt och eliminerings

\*\* Exkl. Brinova, inkl. K-Fast Kilen

\*\*\* Exkl. K-Fast Kilen, inkl. Brinova



# Verksamhetsområde Entreprenad



mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Intäkter	512,7	519,8
Kostnader	-454,8	-446,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>58,0</b>	<b>73,1</b>
Central administration	-6,0	-10,9
Av- och nedskrivningar	-10,0	-13,5
Resultat intressebolag*	12,4	3,1
Finansnetto	-4,9	-2,7
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>49,5</b>	<b>49,1</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>
Värdeförändring derivat	0,0	4,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>49,5</b>	<b>53,6</b>
Skatt	3,9	-11,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>53,5</b>	<b>42,1</b>
Summa tillgångar	6 144,6	5 217,8
Summa skulder	4 480,2	4 411,5
varav räntebärande skulder	2 170,8	2 335,9
varav övriga skulder	2 309,5	2 075,6
<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>35,5%</b>	<b>44,8%</b>

\* Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.

- **Totala intäkter 512,7 mkr, -1%**
  - Extern entreprenad / K-Prefab 176,6 mkr, +8%
  - Ordervärde 1 167,6 mkr, +2%, lyfter resultatet framöver
  - Produktiviteten förbättrad under första kvartalet
- **Koncepthus 336,1 mkr, -6%**
  - 1 941 lägenheter i byggnation (1 956)
  - Byggstartat 261 lägenheter under kvartalet, positiv påverkan orealiserad värdeförändring, vilka uppgick till 39,2 mkr (28,8)
- **Bruttoresultat 58,0 mkr, -21%**
  - Högre intäkter i prefabverksamheten
  - Färre antal lägenheter i byggnation, men byggstart av 261 lägenheter under kvartalet
- **Resultat före värdeförändring 49,5 mkr, +1%**
  - Lägre central administration
  - Positivt bidrag från intressebolag, bland annat byggstarter i Björlanda (JV med Allhem)
  - 0,20 kr/aktie, +1%
- **Framåt: positiv utveckling**
  - Ordervärde extern entreprenad
  - Två byggstarter under kvartalet och kommande byggstarter koncepthus
  - Stabiliserat kostnadsläge

# Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning



mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Intäkter	282,3	161,6
Kostnader	-117,6	-55,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>164,7</b>	<b>106,3</b>
Central administration	-10,4	-3,1
Av- och nedskrivningar	-0,4	-2,2
Resultat intressebolag*	9,7	0,0
Finansnetto	-92,4	-66,9
<b>Resultat före värdeförändringar / Förvaltningsresultat</b>	<b>71,2</b>	<b>34,1</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>0,29</b>	<b>0,14</b>
Värdeförändring fastigheter	4,6	-41,7
Värdeförändring derivat	47,2	-0,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>123,0</b>	<b>-8,5</b>
Skatt	-87,4	8,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>35,5</b>	<b>0,3</b>
Summa tillgångar	18 886,3	12 574,7
Summa skulder	13 256,6	9 148,4
varav räntebärande skulder	11 604,6	7 780,7
varav övriga skulder	1 652,0	1 367,7
<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>61,4%</b>	<b>61,9%</b>

\* Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.

- **Totala intäkter 282,3 mkr, +75%**
  - Inklusive Brinova Fastigheter, exklusive K-Fast Kilen
  - 7 074 lägenheter och 242 500 kvm samhällsfastigheter och lokaler i förvaltning.
- **Bruttoresultat 164,7 mkr, +55%**
  - Uthyrningsgrad 94,3% (96,4), ingången av året 93,9% – fortsatt utmanande marknad på vissa orter, men positiv nettouthyrning
  - Överskottsgraden 58,4% (66,0) – kallt och snörikt kvartal, samt avkonsolidering av K-Fast Kilen
- **Förvaltningsresultat 71,2 mkr, +109%**
  - Operativt resultat
  - Lägre genomsnittlig ränta, 3,53% (3,68%)
  - 0,20 kr/aktie (hänförligt till moderbolagets aktieägare)
- **Värdeförändring**
  - Fastigheter 4,6 mkr – hyreshöjningar 2026 och värdekorrigerig i K-Fast Kilen före avkonsolideringen
  - Derivat 47,2 mkr – högre marknadsräntor
- **Framåt: positiv utveckling**
  - Förbättrad uthyrnings- och överskottsgrad
  - Hög färdigställandetakt
  - Stabilt ränteläge

# K-Fast koncernen

mkr	Entreprenad 2026 jan-mar	Förvaltning 2026 jan-mar	Övrigt 2026 jan-mar	Eliminering 2026 jan-mar	Koncern 2026 jan-mar	Koncern 2025 jan-mar
Intäkter	512,7	282,3	7,5	-185,2	617,3	329,9
Kostnader	-454,8	-117,6	0,0	146,0	-426,4	-179,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>58,0</b>	<b>164,7</b>	<b>7,4</b>	<b>-39,2</b>	<b>190,9</b>	<b>150,9</b>
Central administration	-6,0	-10,4	-4,8	0,0	-21,2	-14,1
Av- och nedskrivningar	-10,0	-0,4	-0,7	0,0	-11,1	-16,1
Resultat intressebolag*	12,4	9,7	0,0	0,0	22,1	-6,2
Finansnetto	-4,9	-92,4	-13,0	0,0	-110,2	-81,4
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>49,5</b>	<b>71,2</b>	<b>-11,0</b>	<b>-39,2</b>	<b>70,5</b>	<b>33,0</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>0,20</b>	<b>0,29</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,16</b>	<b>0,29</b>	<b>0,13</b>
Värdeförändring fastigheter	0,0	4,6	0,0	39,2	43,8	-12,9
Värdeförändring derivat	0,0	47,2	0,0	0,0	47,2	3,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>49,5</b>	<b>123,0</b>	<b>-11,0</b>	<b>0,0</b>	<b>161,5</b>	<b>23,7</b>
Skatt	3,9	-87,4	34,4	0,0	-49,0	-29,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>53,5</b>	<b>35,5</b>	<b>23,5</b>	<b>0,0</b>	<b>112,4</b>	<b>-5,3</b>
Summa tillgångar	6 144,6	18 886,3	1 874,5	-1 800,2	25 105,2	17 892,5
Summa skulder	4 480,2	13 256,6	1 408,0	-1 800,2	17 344,6	12 595,4
varav räntebärande skulder	2 170,8	11 604,6	800,0	0,0	14 575,3	10 632,6
varav övriga skulder	2 309,5	1 652,0	608,0	-1 800,2	2 769,3	1 962,0
<b>Skuldsättningsgrad, %</b>	<b>35,5%</b>	<b>61,4%</b>			<b>58,1%</b>	<b>59,4%</b>

\*Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.

- **Central administration 21,2 mkr, +50%**
  - Inklusive Brinova Fastigheter AB
  - Exklusive Brinova Fastigheter AB: -14%
- **Finansnetto -110,2 mkr, +35%**
  - Räntebärande skuld +37%
  - Lägre genomsnittlig ränta, 3,53% (3,68%)
  - Räntetäckningsgrad på rullande 12m: 1,6 ggr och kvartalet: 1,7 ggr
- **Periodens resultat för koncernen: 112,4 mkr (-5,3)**
  - 0,23 kr/aktie (-0,02) hänförligt till moderbolagets aktieägare

- Substansvärde per aktie: **24,05 kr** (24,34)      mål: 50,0 kr
- Resultat Entreprenad per aktie: **0,20 kr** (0,20)      mål: 1,50 kr
- Förvaltningsresultat per aktie: **0,20 kr** (0,14)      mål: 4,50 kr

# Koncernens balansräkning

mkr	2026 31 mar	2025 31 dec
<i>Tillgångar</i>		
Immateriella tillgångar	606,8	607,3
Förvaltningsfastigheter	22 253,8	24 431,1
Rörelsefastigheter	547,6	548,8
Övriga kortfristiga och långfristiga tillgångar (inkl. derivat)	1 670,0	1 075,1
Likvida medel	27,1	143,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>25 105,2</b>	<b>26 805,4</b>
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Summa eget kapital	7 760,6	8 151,9
Uppskjuten skatteskuld	1 920,6	2 027,1
Räntebärande skulder	14 575,3	15 682,4
Övriga kortfristiga och långfristiga skulder	848,8	944,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>25 105,2</b>	<b>26 805,4</b>

## Finansiell ställning

Soliditet:	<b>30,9%</b> (30,4)
Skuldsättningsgrad:	<b>58,1%</b> (58,5)
Belåningsgrad:	<b>59,5%</b> (60,1)
Räntetäckningsgrad (R12m):	<b>1,6 ggr</b> (1,6)

## **Förvaltningsfastigheter: 22 254 mkr, -9%**

- Exkl. K-Fast Kilen
  - Färdigställda förvaltningsfastigheter: 19 501 mkr, -7%
  - Obebyggd mark, tomt- och byggrätter: 551 mkr, -27%
  - Pågående byggnation: 2 162 mkr, -18%
- Direktavkastningskrav stabilt under perioden, 4,7%, varav bostäder 4,5%, trots något högre (+0,05 procentenheter) på pågående byggnation
- Förvärv: +124 mkr, Försäljning: -0,0 mkr, Byggnation/investeringar: +216 mkr

## **Räntebärande skulder: 14 575 mkr, -7%**

- Exkl. K-Fast Kilen
- Bottenlån: 11 778 mkr, -7%,
- Rörelse- och förvärvskrediter: 934 mkr, +1%
- Utnyttjade byggkrediter: 1 282 mkr, -12%.  
Outnyttjade kreditlimiter uppgick till 103,1 mkr (122,9)
- Obligation: 500 mkr

**Likvida medel: 27 mkr**, exkl. utnyttjad koncernlimit om 103 mkr

**Eget kapital: 7 761 mkr, -5%**, varav 5 123 mkr (+1%) hänförligt till moderbolagets aktieägare

**Långsiktigt substansvärde: 5 917 mkr – 24,05 kr per aktie, -1%**,  
korrigerat för det omvända förvärvet av Brinova Fastigheter AB

# Tack

Frågor?

[ir@k-fastigheter.se](mailto:ir@k-fastigheter.se)

**Delårsrapport januari–juni 2026: 21 juli 2026**

**Årsstämma 2026: 20 maj 2026 i Hässleholm**

**IMPORTANT INFORMATION:** This presentation has been prepared by K-Fast Holding AB solely for use at this presentation and is furnished to you solely for your information and may not be reproduced or redistributed, in whole or in part, to any other person. The presentation does not constitute an invitation or offer to acquire, purchase or subscribe for securities. By attending the meeting where this presentation is made, or by reading the presentation slides, you agree to be bound by the following limitations. Some statements herein are forward-looking and the actual outcome could be materially different. In addition to the factors explicitly commented upon, the actual outcome could be materially and adversely affected by other factors such as the effect of economic conditions, exchange-rate and interest rate movements, political risks, the impact of competing products and their pricing, product development, commercialization and technological difficulties, supply disturbances, and major customer credit losses. The information and opinions contained in this document are provided as at the date of this presentation and are subject to change without notice. No representation or warranty (expressed or implied) is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy or completeness of the information contained herein. Accordingly, none of K-Fastigheter, or any of its principal shareholders or subsidiary undertakings or any of such person's officers or employees accepts any liability whatsoever arising directly or indirectly from the use of this document.