

Q2 | Delårsrapport januari-juni 2024

April-juni

- Intäkterna uppgick till 157,5 mkr (149,7), en ökning med 5 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnettot uppgick till 96,9 mkr (95,7), motsvarande en ökning med 1 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 37,3 mkr (40,3), en minskning med 3 mkr jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 11,3 mkr (-113,7) och för derivat till -1,7 mkr (35,4).
- Resultatet uppgick till 28,7 mkr (-34,5), motsvarande 0,22 kr per aktie (-0,26).
- Belåningsgraden uppgick per 30 juni till 52,8 procent (51,7) med en snittränta om 3,6 procent (3,7). Bolaget finansieras endast med bankbelåning.
- Substansvärde per aktie uppgick till 32,1 kr (32,6).

Januari - juni

- Intäkterna uppgick till 314,2 mkr (292,6), en ökning med 7 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Driftnettot uppgick till 170,3 mkr (163,1), motsvarande en ökning med 4 procent jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 57,5 mkr (55,3), en ökning med 4 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -34,0 mkr (-287,8) och för derivat till 42,5 mkr (-6,3).
- Resultatet uppgick till 32,4 mkr (-195,1), motsvarande 0,25 kr per aktie (-1,49).
- Belåningsgraden uppgick per 30 juni till 52,8 procent (51,7) med en snittränta om 3,6 procent (3,7). Bolaget finansieras endast med bankbelåning.
- Substansvärde per aktie uppgick till 32,1 kr (32,6).

Perioden i korthet

Väsentliga händelser

- KlaraBo och OBOS tecknade markanvisningsavtal med Malmö Stad avseende ett nytt kvarter i Hyllie med hyres- och bostadsrätter, totalt ca 300 lägenheter.
- Nyupptaget banklån om 100 mkr till en marginal under låneportföljens genomsnittsmarginal.
- Genomförda aktieåterköp inom ramen för det mandat om totalt 30 mkr som styrelsen givit för 2024.
- Samtliga hyreshöjningar för 2024 var genomförda vid andra kvartalets utgång. Indexeringen blev i genomsnitt 5,5 procent för bostäder.
- I juli ingick KlaraBo avtal med Diös Fastigheter om att förvärva två bostadsfastigheter i Falun samt avyttra två kommersiella fastigheter i Borlänge.
- KlaraBo har i juli undertecknat ett ramavtal gällande hållbarhetslänkad finansiering med Swedbank.

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

32,1

Periodens resultat per aktie, kr

0,25

Reell uthyrningsgrad, %

97,7

Andel räntesäkring skuldportfölj, %

69,2

Genomsnittsränta, %

3,6

Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell se sidan 24

	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	37,3	40,3	57,5	55,3	124,2
Periodens resultat, mkr	28,7	-34,5	32,4	-195,1	-381,5
Marknadsvärde/kvm	18 099	17 838	18 099	17 838	18 032
Överskottsgrad, %	61,5	63,9	54,2	55,7	57,2
Reell uthyrningsgrad, %	97,7	98,4	97,7	98,4	97,8
Soliditet, %	42,7	43,8	42,7	43,8	42,6
Belåningsgrad, %	52,8	51,7	52,8	51,7	52,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Andel räntesäkrad portfölj, %	69,2	79,8	69,2	79,8	79,9
Räntebindningstid, år	3,3	4,1	3,3	4,1	3,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,29	0,31	0,44	0,42	0,95
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,22	-0,26	0,25	-1,49	-2,91
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,1	32,6	32,1	32,6	32,0



Andreas Morfiadakis, VD

VD-ord

Stabiliserade fastighetsvärden och intensifierat förvärvsfokus

Intäkterna steg med drygt 5 procent under kvartalet till följd av årets hyresförhandlingar samt fortsatta uppgraderingar av lägenheter i vårt bestånd. Driftnettet var i linje med föregående år och drevs framför allt av ökade intäkter och fortsatt god kostnadskontroll. Förvaltningsresultatet minskade däremot med 3 mkr, dels på grund av något högre finansiella kostnader till följd av en större låneportfölj. Priserna har stabiliserats och vår bedömning är att den högre intäktsnivån kommer att kompensera för inflation och höjda taxekostnader över tid.

Trots det något lägre förvaltningsresultat ser vi en fortsatt stabil finansiell utveckling. Belåningsgraden vid utgången av andra kvartalet uppgick till 52,8 procent, och vår finansiering sker uteslutande via bankbelåning. Bolaget har en större mängd lån som ska refinansieras under 2025 där vi redan påbörjat arbetet. Signalen från de banker vi samarbetar med är god och indikation finns om att lånemarginalen kan komma att bli lägre än i existerande lån. Vår målsättning är att vi redan under hösten får anledning till att återkomma med information om detta. Positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen innebar att resultat före och efter skatt förbättrades avsevärt jämfört med föregående år.

Värdeskapande förvaltning med fokus på hållbar utveckling

KlaraBo vill genom aktiv förvaltning och materiella investeringar uppnå en hyresutveckling som överstiger den årliga genomsnittliga hyreshöjningen. Genom standardhöjande uppgraderingar ökar vi hyresintäkterna samtidigt som vi sänker drift- och underhållskostnader med hjälp av energieffektiva och hållbara lösningar. Under kvartalet resulterade dessa åtgärder tillsammans med den allmänna hyreshöjningen i att hyresvärdet för våra bostäder ökade med 1,1 procentenheter, jämfört med en generell hyreshöjning på 0,7 procentenheter.

Under kvartalet genomförde vi uppgraderingar i 35 bostäder vilket är något lägre än det snitt vi hade förra året. Vi ser en fortsatt god efterfrågan på våra nyrenoverade bostäder, framför allt i orter där vi har våra större bestånd, Trelleborg, Visby och Östersund. I våra orenoverade bestånd har vi fortfarande en hög uthyrningsgrad, men vi ser också det som kännetecknar bostadsmarknaden i Sverige generellt på dagens marknad och i rådande konjunktur, att efterfrågan på flera orter är något lägre än tidigare år.

Nöjda medarbetare

I maj samlade KlaraBo alla sina anställda för en konferens i Stockholm med syfte att fortsätta sammansvetsa KlaraBo-andan samt utbyta idéer och erfarenheter som kontinuerligt utvecklar bolaget. Konferensen var också ett led i att öka bolagets attraktivitet som arbetsgivare vilket vi även mäter i den årliga medarbetarundersökningen. Under konferensen hade vi även en gästtalare som fått i uppgift att sprida lite positiva tankar i en annan lite mörkare bild i omvärlden. Min uppfattning var att konferensen var väldigt uppskattad av kollegorna och ger mig ett utmärkt tillfälle att träffa och socialisera med alla kollegor i ett annat sammanhang än i vardagen. Att KlaraBo är en uppskattad arbetsgivare förmedlades även i vår årliga medarbetarundersökning där vi ökar väsentligt i betyg.

Fortsatt fokus på lönsam tillväxt

KlaraBos affärsmodell bygger på en långsiktig förvaltning genom renovering, förvärv och nybyggnation. Vi ska fortsätta växa lönsamt genom förvärv av fastigheter med god avkastning men också expandera via nyproduktion. Basen i vårt värdeskapande är vår affärsmodell som kontinuerligt leder till ett högre värde på vårt fastighetsbestånd och tillväxt i kassaflöde per aktie över tid.

Igår ingick vi avtal om att förvärva två bostadsfastigheter i Falun och samtidigt avyttra två kommersiella fastigheter i Borlänge. Försäljningen av fastigheterna i Borlänge sker till bokförda värden. Dessa affärer är helt i linje med KlaraBos övergripande mål att skapa värde genom att långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta eftertraktade bostadsfastigheter i tillväxtregioner. Vi ser nu en transaktionsmarknad med förvärvsmöjligheter av såväl kompletterande förvärv på befintliga orter eller etablering på nya orter. Inte

minst nu när den svenska transaktionsmarknaden åter vaknat till liv och uppvisar ett positivt momentum. KlaraBo är och ska vara ett tillväxtbolag. Vår ambition framåt är att vara aktiva och åter genomföra förvärv, givet att vi hittar rätt objekt, samt över tid realisera värden i vår projektportfölj.

KlaraBo har en väl fungerande verksamhet som löper på bra och utfallet i kvartalet och under de senaste kvartalen visar att vi gör rätt saker. Vi har bra bostadsfastigheter i rätt lägen och med en fortsatt god efterfrågan. Jag ser positivt på framtiden och ser fram emot att fortsätta leverera resultat tillsammans med våra medarbetare och leverera värde för våra hyresgäster och aktieägare.

Malmö i juli

Andreas Morfiadakis

VD KlaraBo



KlaraBo-fastighet i Umeå

Detta är KlaraBo

KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Företaget grundades 2017 och agerar över hela landet. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Bolagets nyproducerade bostäder är egenutvecklade och ytsmarta, vilket bidrar till rimliga hyror. Såväl lägenheter som husens gestaltning utformas efter lokala behov i samarbete med kommunen. Nyproduktionen håller hög hållbarhetsstandard, eftersom byggnation sker främst i trä. KlaraBo är en långsiktig fastighetsägare.

Bolaget inriktar sig på bostadsfastigheter, vilka per den 30 juni utgör 85 procent av kontrakterade hyror. Per den 30 juni har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 500 000 kvm fördelat på 6 614 lägenheter och ett antal lokaler samt kontrakterade hyror om cirka 642 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 963 lägenheter under projektutveckling.

Strategi

KlaraBo ska fokusera på nyproduktion, förvaltning av bostadsfastigheter och förvärv i kommuner i tillväxtregioner:

- Förvärv av bostadsfastigheter, företrädesvis med renoveringspotential, och förvärv av markområden och byggrätter för nyproduktion av bostäder för långsiktigt ägande.
- Nybyggnation av hållbara och miljöcertifierade, kvalitativa, funktionella, kostnads- och yteffektiva bostäder genom egenutvecklade och industriellt producerade KlaraBo-hus.
- Värdeskapande åtgärder inom befintliga förvaltningsfastigheter såväl intäkthöjande som kostnadsänkande.

Övergripande mål

KlaraBos övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare genom att långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta eftertraktade bostadsfastigheter i tillväxtregioner med stark efterfrågan. Värdeskapandet mäts som tillväxt i substansvärde och förvaltningsresultat per aktie.

Operationella mål

- Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvm bostäder.
- Klarabos långsiktiga mål är att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.
- Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.

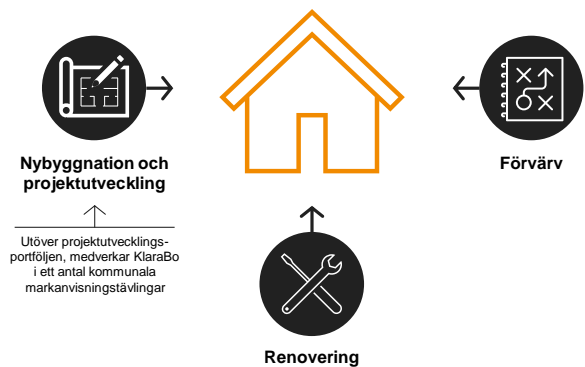
Finansiella mål

- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.

Hållbarhetsmål

- Bolaget har fastställda mål inom områdena klimat och energi, cirkulärt samhälle, trygga och trivsamma kvarter, medarbetare samt hållbara affärer. Gällande klimat och energi har bolaget som övergripande mål att senast 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar samt att klimatneutralitet i hela värdekedjan ska ha uppnåtts senast 2045.

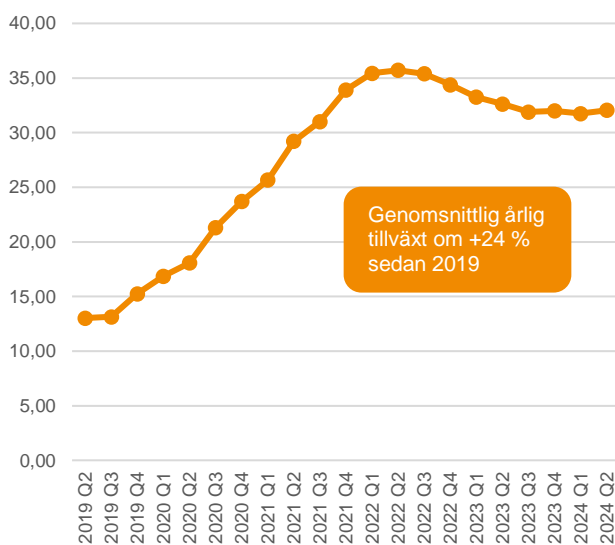
KlaraBos affärsmodell



Hög tillväxtpotential i substansvärde från förvärv, nybyggnation och renoveringar

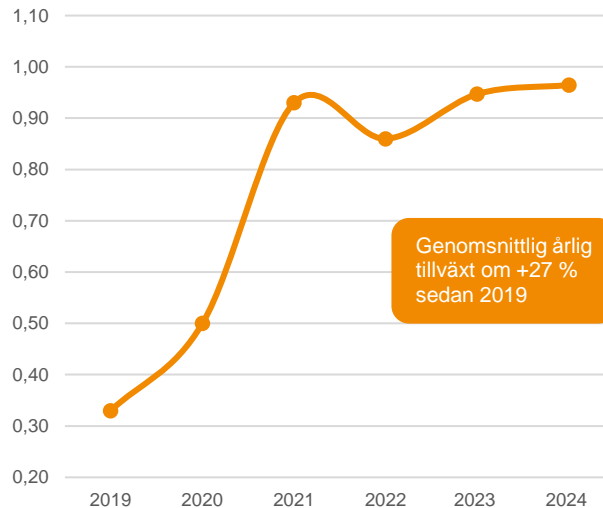
ÖVERGRIPANDE MÅL		Mål	Utfall 2024 jan-jun
Förvaltd yta, BOA	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	>500 000 kvm	437 748
Byggrätter	KlaraBos långsiktiga mål är att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.	>200 bostäder	0
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	1,0 procent-enhet
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	Se graf nedan
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	Se graf nedan
Utdelning	Långsiktigt ska KlaraBo dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv, under de närmaste åren.	>50% av beskattat förvaltningsresultat	-
Hållbarhet	Övergripande mål inom området klimat och energi är att bolaget senast 2030 endast använder förnybar energi för el, värme och bilar samt att vi senast 2045 ska ha uppnått klimatneutralitet i hela värdekedjan.	2030 - Endast förnybar energi 2045 - Klimatneutrala	-

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



Långsiktigt substansvärde: Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.

Förvaltningsresultat per aktie, kr



Förvaltningsresultat: Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.

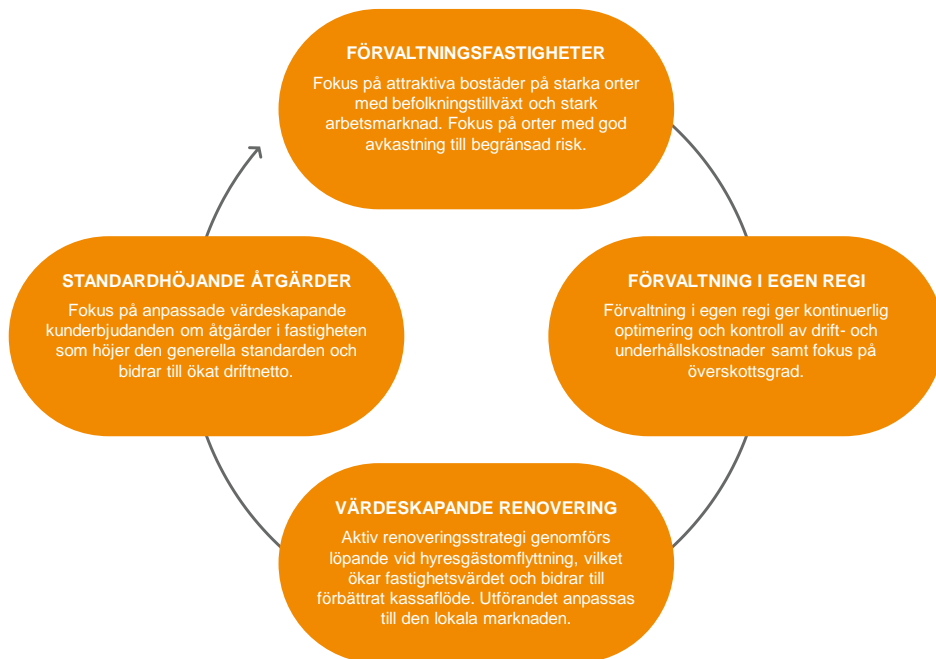
Fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter

KlaraBos bestånd av förvaltningsfastigheter finns i hela Sverige, från Trelleborg i söder till Umeå i norr och Visby i öst. Portföljen består till övervägande del av bostadsfastigheter. Fastigheterna är uppdelade i fyra geografiska områden, Syd, Öst, Mitt samt Nord. Bolagets fokus är förvaltningsfastigheter på orter med befolkningstillväxt och stark arbetsmarknad.

Fastighetsinnehavet består av 226 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 500 000 kvm exklusive parkeringsplatser och garage.

KlaraBo arbetar utifrån en kundnära förvaltningsmodell med förvaltning i egen regi som ger en kontinuerlig optimering av driftkostnader och kostnadskontroll.



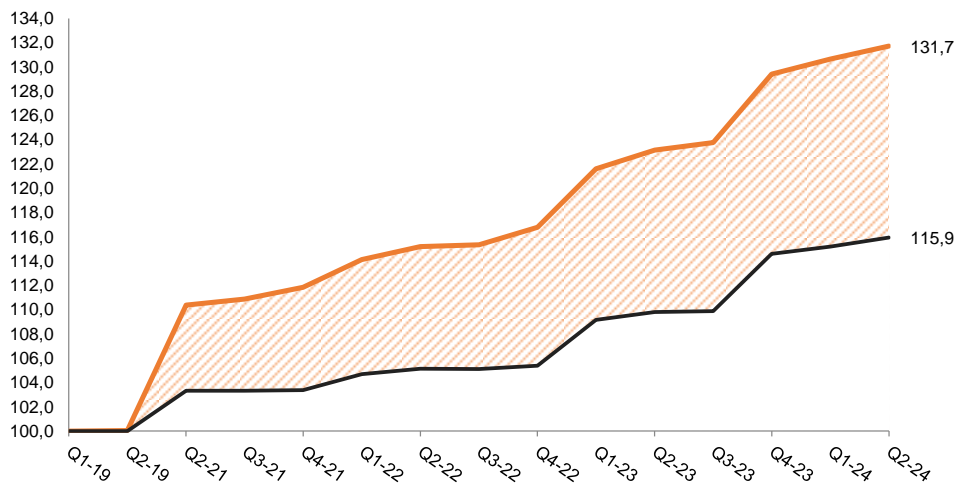
Under kvartalet har bolaget investerat 38,1 mkr (43,3) i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden men även energibesparingsåtgärder har genomförts. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd genomförs när en befintlig hyresgäst är avflyttad och avslutas innan ny hyresgäst flyttar in. Renoveringen pågår under fyra till sex veckor och under den perioden redovisas lägenheten som vakant vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt.

Standardhöjande åtgärder

Ett av de operationella målen är att hyresutvecklingen för bostäder ska överstiga den generella årliga hyreshöjningen genom aktiv förvaltning och investeringar. Grafen nedan speglar uppfyllelsen av detta mål där hyresutvecklingen överstiger den generella höjningen med 15,8 procentenheter för jämförbart bestånd sedan 2019.

Hyresvärdesutveckling

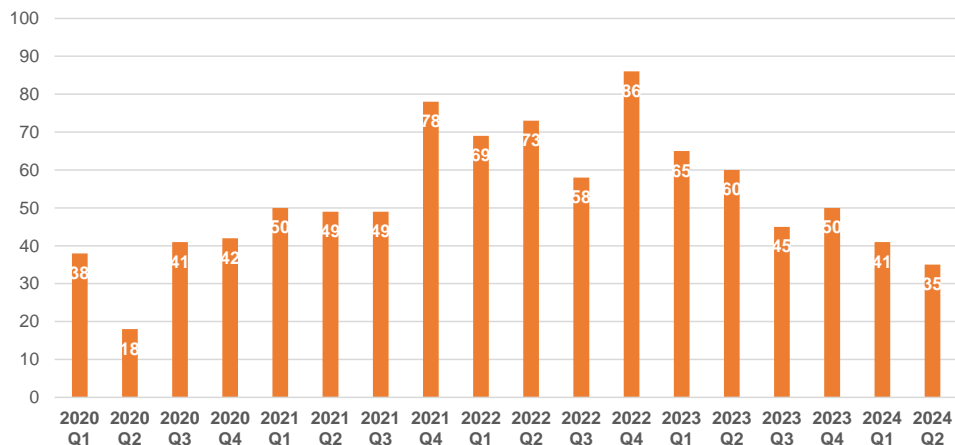
%-enheter



Hyresförhandlingarna om årlig hyreshöjning för 2024 är avslutade och påverkar hyran med 5,5 procentenheter. Justerat för den årliga hyreshöjningen har hyresvärdet för bostäder ökat med 0,4 procentenheter för kvartalet.

En central del i KlaraBos strategi är att löpande vidta värdeskapande åtgärder i befintligt bestånd, såväl intäkthöjande som kostnadsänkande. KlaraBo ser till att lägenheter med renoveringsbehov uppnår dagens standard med bland annat moderna kök, badrum och energieffektiva installationer. Åtgärderna bidrar till att höja värdet på hela beståndet långsiktigt samt minska drifts- och underhållskostnader över tid.

Antal utförda totalrenoveringar



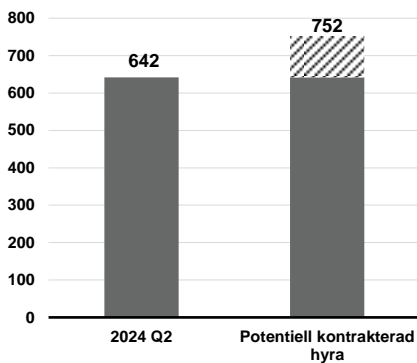
För att KlaraBo ska kunna upprätthålla renoveringstakten behöver den naturliga omflyttningen i beståndet vara relativt konstant och de lägenheter där det sker omflyttning, i viss mån vara orenoverade. Utfallet för kvartalet är 35 lägenheter. Den något lägre renoveringstakten beror på att KlaraBo valt att öka kraven för vilka lägenheter som väljs ut för renovering och vara något mer selektiva, givet den ökade osäkerheten i marknaden. Över tid behöver även beståndet utökas för att bolaget skall kunna upprätthålla samma renoveringstakt.

Uthyrningsläget är fortsatt stabilt och samtliga renoverade lägenheter hyrs ut efter färdigställande.



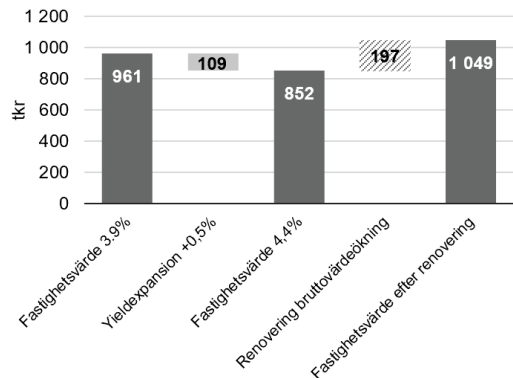
Utöver åtgärderna för totalrenoveringar av lägenheterna fokuserar KlaraBo på anpassade kunderbjudanden i form av generella standardhöjande åtgärder i fastigheterna. Detta sker i form av erbjudanden till befintliga hyresgäster om olika tillval som leder till ökad kundnöjdhet och som samtidigt bidrar till att öka det faktiska hyresvärdet utöver de generella årliga hyresförhandlingarna.

Kontrakterad årshyra, mkr



Diagrammet ovan illustrerar kontrakterad årshyra för befintlig förvaltningsportfölj per 30 juni 2024, med tillägg för förväntad kontrakterad årshyra efter renovering av befintligt orenoverat bestånd.

Potentiellt värde per lägenhet



Diagrammet ovan visar värdet före och efter höjning av direktavkastningskravet samt effekten av nettovärdeökningen vid ROT-renovering för en exempellägenhet. Exemplet visar hur ROT-renoveringar motverkar eventuella värdeminskningar kopplat till ökning av direktavkastningskravet. Siffrorna ovan baseras på en faktisk lägenhet i bolagets bestånd i Trelleborg.

Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

Region	Antal		Yta, tkvm			Marknadsvärde	
	fastigheter	lägenheter	BOA	LOA	Totalt	mkr	kr/kvm
Mitt	76	891	57,3	11,8	69,1	1 220	17 648
Nord	34	2 042	141,4	5,7	147,1	2 193	14 913
Syd	62	1 712	109,4	27,7	137,1	2 929	21 368
Öst	54	1 969	129,7	17,1	146,8	2 698	18 384
Totalt	226	6 614	437,7	62,3	500,0	9 040	18 079

Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	97,7	1 414	94,4	96,7	92,3	36,0	522	56,3	814
Nord	179,3	1 219	94,1	97,6	168,8	72,9	496	95,9	652
Syd	201,5	1 470	94,3	98,0	190,0	60,2	440	129,7	946
Öst	201,7	1 374	94,7	98,0	191,0	61,3	417	129,7	884
Totalt	680,2	1 360	94,4	97,7	642,1	230,5	461	411,6	823

Direktavkastning, %

4,6%

Fastighetsadministration

30,6

61

Driftnetto inkl. fast.admin.

642,1

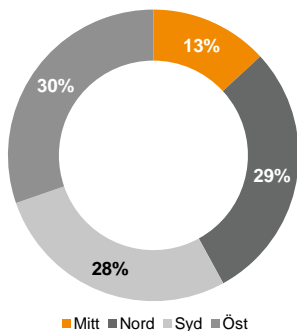
261,1

522

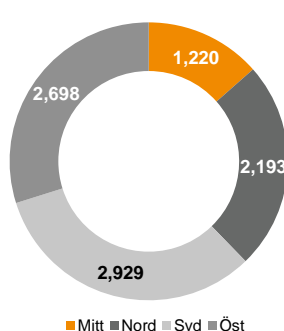
381,0

762

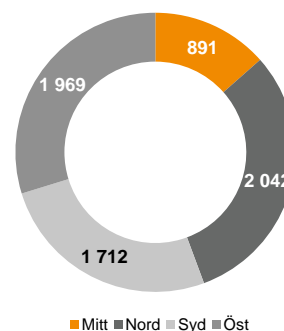
Hyresintäkter bostadsfastigheter



Marknadsvärde, mkr



Antal lägenheter



Projektutveckling och nyproduktion

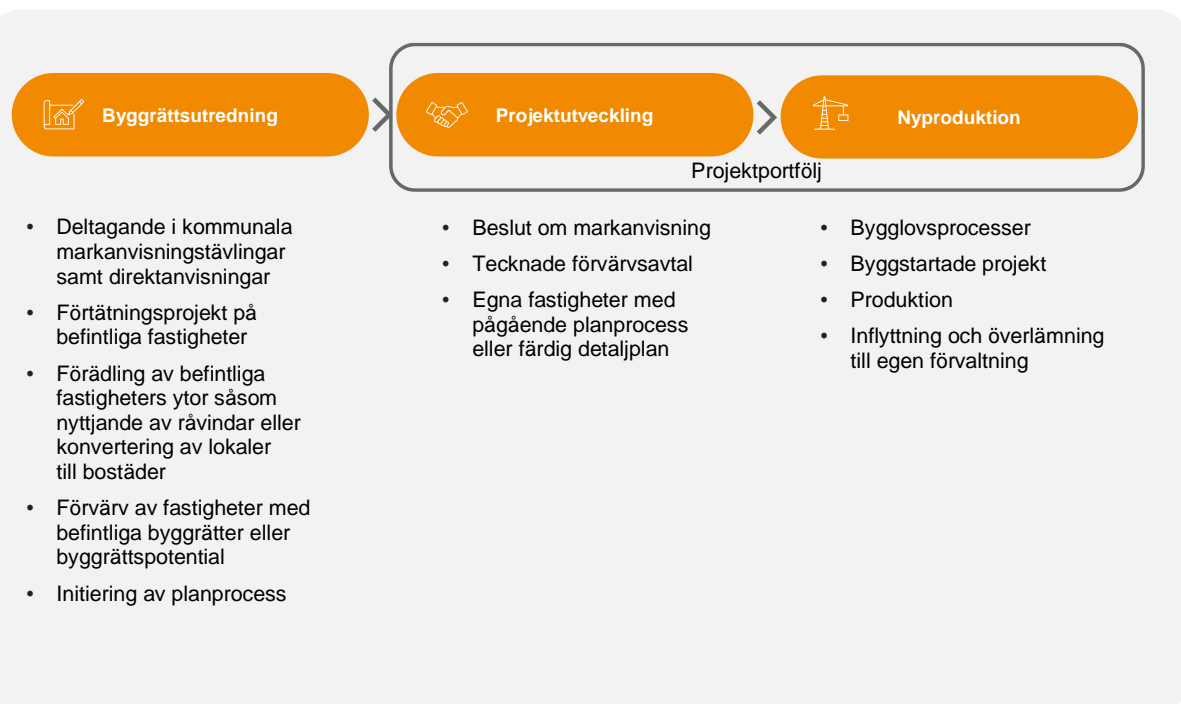
KlaraBo arbetar med hela värdekedjan för hyreslägenheter, från projektutveckling via byggnation till egen förvaltning. För bolaget handlar affärsutveckling om att driva fram projekt från idé till färdig byggrätt. På så vis skapar vi värden oavsett om det gäller förädling av befintliga fastigheter eller helt nya projektidéer.

Projektutveckling

För att nå de operationella målen gällande nyproducerade hyresrätter bedrivs ett kontinuerligt arbete med tillskapandet av byggrätter.

Arbetet bedrivs genom aktiv uppsökande verksamhet hos privata aktörer, deltagande i kommunala markanvisningstävlingar, bearbetning av kommuner för direktanvisning av mark, förtätningar på egna fastigheter samt förvärv av fastigheter med befintlig byggrätt eller byggrättspotential. Till grund ligger en analys där bland annat ortens befolkningsutveckling, funktionella arbetsmarknad samt marknadens betalningsförmåga utreds.

Antalet byggrätter för lägenheter i projektutvecklingsportföljen uppgick till 963 st.



Nyproduktion

KlaraBo tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten. I en kontrollerad industriell process, med trä som huvudsakligt byggmaterial, tillverkas bostadsenheter som baseras på ett antal grundläggande lägenhetsmodeller, så kallade baslägenheter. Dessa välplanerade och yteffektiva baslägenheter utgör grunden för samtliga bostäder som KlaraBo bygger, för att på så vis uppnå optimalt resursutnyttjande. KlaraBo har utvecklat flera baslägenheter – allt från ett till fyra rum och kök. Dessa lägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa ett attraktivt erbjudande till olika marknadssegment. Byggnation på detta sätt resulterar i energibesparingar och snabbare montage med kortare byggtid än traditionellt platsbyggda hus vilket resulterar i minskade produktionskostnader.

De färdiga flerbostadshusen uppvisar mångfald i gestaltningen. Även om de enskilda lägenheterna har en gemensam grund och är byggda med trästommar, kan fasader och tak ha många olika utföranden i varierande material.

Byggvolymerna prefabriceras i inomhusmiljö av samarbetspartners, för att sedan transporteras till byggarbetsplatsen.

Projektportfölj

Bolaget beslutade under tredje kvartalet 2022 att tills vidare senarelägga ännu ej startade projekt med en risk att några markanvisningar eller avtal skulle komma att förändras. Som följd har bolaget valt att under året återlämna ett antal byggrätter då man inte såg möjlighet att genomföra dessa inom överskådlig tid med bra avkastning. Under andra kvartalet har även byggrätten i Falun återlämnats och således exkluderats från byggrättstabellen nedan.

Bolagets markanvisning "Öster om Mässan" i Hyllie Malmö omfattar två kvarter med totalt cirka 300 lägenheter tillsammans med OBOS Nya Hem. Projektet är Malmö kommuns första Mallbo projekt där man möjliggör för nyproduktion med lägre hyror genom bland annat subvention av lägre parkeringsnorm och rabatterad tomträttsavgäld. Projektet planeras genomföras i fyra etapper där drygt hälften är tänkt att uppföras som bostadsrätter och resterande hyreslägenheter. Markanvisningsavtalet för projektet "Öster om Mässan" i Hyllie i Malmö är klart och undertecknat vilket betyder att tidigare bedömning för genomförande kvarstår. Vi planerar att starta projekteringen efter sommaren med en förhoppning att byggnation kan påbörjas 2025/2026.

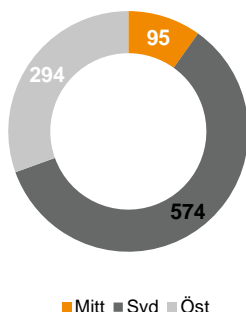
Exploateringsavtalet för förtätningsprojektet på fastigheten Bogen 1 på Gotland bedömer vi kan färdigställas inom kort och detaljplanen bör därmed kunna antas under första delen av 2025. Bygglövsprojekteringen av första etappen beräknas kunna starta kort därefter med produktionsstart under senare delen av 2025.

På Gotland har vi också ansökt om att ändra detaljplanen för fastigheten Stäven 1 för att kunna förtäta med fler bostäder. Arbetet och dialogen med Region Gotland bedöms kunna påbörjas under tidig höst.

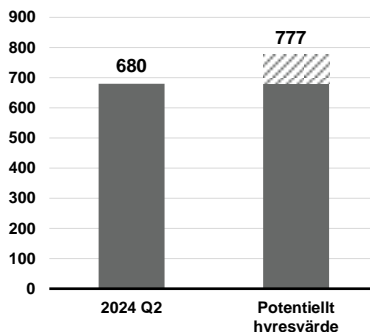
Detaljplanen för fastigheten Fängelset 2 i Kristianstad har nu godkänts i byggnadsnämnden och kommer att beslutas i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige efter sommaren. Planen förväntas då kunna antas under oktober 2024. Om marknaden ser positivt på projektet kan projektering och efterföljande byggstart påbörjas i inledningen av 2025.

För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 30 juni 2024, se nedan.

Planerade lägenheter per region



Hyresvärde (mkr)



Diagrammet ovan till vänster visar antal planerade lägenheter per geografisk region, medan diagrammet ovan till höger illustrerar hyresvärdet för befintlig förvaltningsportfölj per 30 juni 2024.

Byggrätter och projektutveckling*

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA	mkr	kr/kvm		
Pågående projektutveckling									
Syd	Aspeholm 13	Lund	20	1,4	1,2	2,2	1 816	2	100
Syd	Hällefstrand 8, vind	Malmö	15	0,6	0,5	0,9	2 000	2	100
Syd	Hässleholm 87:22	Hässleholm	62	5,3	4,6	7,6	1 650	3	100
Mitt	Sätra	Västerås	55	4,5	3,6	6,8	1 900	2	100
Syd	Fängelset 2	Kristianstad	107	7,5	6,0	11,4	1 890	3	100
Öst	Ekorren 1	Jönköping	80	6,1	4,7	8,9	1 890	2	100
Öst	Bogen 1 (etapp 1)	Gotland	92	6,3	5,0	8,8	1 750	3	100
Öst	Bogen 1 (etapp 2)	Gotland	80	5,5	4,4	7,7	1 750	3	100
Öst	Bogen 1 (etapp 3)	Gotland	42	2,9	2,3	4,1	1 750	3	100
Syd	Öster om massan	Malmö	150	9,8	7,5	11,5	1 528	2	100
Mitt	Källan 7	Borlänge	40	2,7	2,1	4,1	1 959	2	100
Syd	Ålen (påbyggnad)	Vaggeryd	90	6,2	4,9	9,3	1 887	3	100
Syd	Ålen (nyproduktion)	Vaggeryd	130	8,8	7,1	13,2	1 871	3	100
Totalt			963	67,7	54,0	96,6	1 788		

Status:

- 1) Byggstartade projekt eller projekt där bygglov erhållits
- 2) Lagakraftvunnen detaljplan och/eller där bygglovsprojektering pågår
- 3) Projekt där bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvävsavtal tecknats

*Information om projekt i pågående projektutveckling inkluderar bedömningar och antaganden vilket innebär osäkerhet gällande tidplaner, areor, kostnader samt framtida hyresvärde. Informationen uppdateras löpande och ska därmed inte ses som en prognos.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2024 3 mån apr-jun	2023 3 mån apr-jun	2024 6 mån jan-jun	2023 6 mån jan-jun	2023 12 mån jan-dec
Intäkter	1	157,5	149,7	314,2	292,6	589,7
Kostnader	2	-60,6	-54,0	-143,9	-129,5	-252,5
Driftnetto	3	96,9	95,7	170,3	163,1	337,2
Centrala administrationskostnader	4	-15,0	-14,3	-27,3	-27,0	-51,4
Rörelseresultat		81,9	81,4	143,0	136,0	285,9
Finansiella intäkter/kostnader	5	-44,6	-41,1	-85,6	-80,7	-161,7
Förvaltningsresultat		37,3	40,3	57,5	55,3	124,2
Värdetförändringar fastigheter	6	11,3	-113,7	-34,0	-287,8	-439,9
Värdetförändringar derivat		-1,7	35,4	42,5	-6,3	-139,8
Resultat före skatt		46,9	-38,0	66,0	-238,7	-455,5
Skattekostnad	7	-18,2	3,5	-33,6	43,6	73,9
Periodens resultat		28,7	-34,5	32,4	-195,1	-381,5

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat, eftersom övrigt totalresultat saknas.



Resultatanalys april - juni 2024

Resultatposter nedan avser andra kvartalet, 1:a april till 30:e juni. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgick till 157,5 mkr (149,7) vilket motsvarar en ökning med 5 procent jämfört med samma kvartal föregående år och förklaras främst av koncernens löpande arbete med standardhöjande åtgärder samt den årliga hyresförhandlingen. Den ekonomiska vakansen ökade något jämfört med föregående år på grund av en svagare hyresmarknad. Därtill ökade även intäkter för lokaler med 8 procent.

Not 2 Kostnader

Koncernens kostnader omfattas av drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, fastighetsadministration, försäkring samt övriga förvaltningskostnader. Driftkostnader omfattar i huvudsak uppvärmning, el- och vattenförbrukning samt avfallshantering.

Driftkostnaderna för kvartalet uppgick till -60,6 mkr (-54,0). Ökningen beror främst på högre kostnader avseende el, vatten och avfall. Ökningen av taxebundna kostnader är främst hänförlig till höjda avgifter. Kostnaderna har ökat med 12 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettet för kvartalet uppgick till 96,9 mkr (95,7), vilket är en ökning med 1 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Överskottsgraden uppgick till 61,5 procent (63,9).

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner till både förvaltnings- och projektverksamheten.

Kostnader för central administration uppgick för kvartalet till -15,0 mkr (-14,3). Förändringen mellan kvartalen förklaras främst av högre kostnader för externa tjänster samt en konferens för bolagets anställda.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgick till -44,6 mkr (-41,1). Ökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras främst av utökad lånevolym.

KlaraBos räntesäkringsnivå uppgår till 69,2 procent (79,8) av låneportföljen. Den lägre räntesäkringsnivån förklaras av swappar om 500 mkr som förfaller under juli och augusti 2024 och där löptiden är kortare än 3 månader. Värdet av dessa swappar finns med i noten över ränteswappar men har exkluderats i beräkningen av räntesäkringsnivå för att ge en rättvisande bild. Den höga räntesäkringsgraden ger en stabilitet och förutsägbarhet i framtida räntekostnader.

Not 6 Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis. Varje värderingsobjekt värderas externt minst en gång per år av oberoende auktoriserade värderingsinstitutet Savills, vilket har skett för fjärde kvartalet 2023. För andra kvartalet har desktop-värdering gjorts av samma värderingsinstitut. Varje fastighet är individuellt besiktigad, utifrån ett rullande schema över en treårsperiod, och bedömd utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt den externa värderarens marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Det andra kvartalet innebar höjda avkastningskrav i värderingarna med 7 punkter i genomsnitt, vilket allt annat lika skulle innebära en värdeförändring på ca -110 mkr i fastighetsbeståndet motsvarande en värdenedgång på 1,2 procent. Genomförda hyresförhandlingar, en aktiv förvaltning samt koncernens löpande värdeskapande åtgärder (genom renovering och investeringar) och antagande om högre hyresindexeringar under kommande år kompenserade för ökade avkastningskrav. Nettovärdeförändringen i kvartalet uppgick till 11,3 mkr (-113,7). Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen cirka 4,9 procent och avkastningskravet för portföljens bostäder var 4,7 procent.

Under första halvåret 2024 ökade transaktionsvolymen för bostäder med 9% jämfört med första halvåret 2023, enligt Savills. De noterade fastighetsbolagen och bostadsutvecklarna hörde till de mest aktiva säljarna och köpsidan representerades främst av fonder och ej noterade fastighetsbolag.

Värdeförändring för koncernens derivatportfölj uppgick i kvartalet till -1,7 mkr (35,4) och hänförs till koncernens räntederivat. Den negativa utvecklingen under kvartalet förklaras av sjunkande marknadsräntor. Denna effekt är endast bokföringsmässig och inte kassaflödespåverkande och vid derivatens utgång är värdet noll.

Not 7 Skattekostnad

Kvartalets skatt uppgick till -18,2 mkr (3,5). Skattekostnaden avser primärt uppskjuten skattekostnad hänförlig till värdeförändring i fastighetsbeståndet samt skatt på förvaltningsresultatet.

Ränteavdragsbegränsningsreglerna innebär att den effektiva skattesatsen på förvaltningsresultatet blir högre än 20,6 procent eftersom regelverket begränsar avdrag för räntekostnader.

Nettoeffekten av värdeförändringarna är för kvartalet ca 10 mkr, se Not 6 ovan. Koncernen har redovisat förvärv av fastighetsbolag som tillgångsförvärv och då redovisas initialt ingen uppskjuten skatt på temporära skillnader vid förvärv. Beroende på hur stor värdenedgången har varit för en enskild fastighet, kan det innebära att det inte blir någon reversering av uppskjuten skatt motsvarande det initiala undantaget. Det har inneburit att det i perioden redovisas en högre uppskjuten skattekostnad än den genomsnittliga värdeförändringen av fastighetsbeståndet skulle föranleda, då ett antal fastigheter med negativ värdeförändring inte föranlett någon reversering av uppskjuten skatt och fastigheter med positiv värdeförändring inneburit en ökning av uppskjuten skattekostnad. Uppskjuten skatt saknar direkt likviditetspåverkan.

Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter. Bolaget upprätthåller koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning, finansiering och projektutveckling.

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		0,3	0,3	0,3
Förvaltningsfastigheter	8	9 071,0	9 031,7	9 031,9
Materiella anläggningstillgångar		6,6	8,5	7,7
Finansiella anläggningstillgångar	9	4,4	17,7	17,2
Derivat		5,7	96,8	-
Fordringar		19,8	28,0	24,3
Likvida medel		168,9	222,3	168,5
Summa tillgångar		9 276,7	9 405,2	9 249,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	3 959,5	4 122,8	3 936,3
Derivat		-	-	36,7
Uppskjuten skatteskuld	11	234,1	252,5	216,0
Långfristiga räntebärande skulder	12	3 094,0	4 407,8	4 762,7
Kortfristiga räntebärande skulder	12	1 862,7	488,0	116,1
Övriga skulder		126,4	134,1	182,0
Summa eget kapital och skulder		9 276,7	9 405,2	9 249,9

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 936,3	4 320,0	4 320,0
Periodens resultat	32,4	-195,1	-381,5
Återköp av aktier	-9,2	-2,1	-2,1
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 959,5	4 122,8	3 936,3

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställning vid periodens utgång i år respektive motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter inklusive projektutvecklingsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. För projektutvecklingsfastigheter redovisas en förutbestämd andel av den realiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader i takt med färdigställandegraden. Detta görs i enlighet med en i koncernen beslutad upptrappingsmodell.

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens utgång värderats till 9 071,0 mkr (9 031,7), varav projektutvecklingsfastigheter, dvs inklusive pågående nyproduktion, utgör 20,5 mkr (148,1), tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgår till 10,6 mkr (7,3) och resterande 9 039,9 mkr (8 876,3) avser befintliga förvaltningsfastigheter.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 031,9	9 170,7	9 170,7
Försäljning	-7,0	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	76,5	85,2	161,5
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	3,6	44,4	117,1
Offentligt bidrag	-	19,2	19,2
IFRS 16	-	-	3,3
Värdeförändringar	-34,0	-287,8	-439,9
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 071,0	9 031,7	9 031,9

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 4,4 mkr (17,7) och utgörs av andelar i intressebolag.

Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 959,5 mkr (4 122,8). Förändringen förklaras av periodens resultat samt att bolaget under 2024 gjort återköp av aktier om 9,2 mkr.

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 234,1 mkr (252,5) är hänförlig främst till omvärdering av förvaltningsfastigheter men även till derivat.

Moderbolaget

Moderbolagets tillgångar och skulder består primärt av andelar i, fordringar på, och skulder till koncernbolag samt likvida medel.

Finansiering

Not 12 Finansiering

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder avseende finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 4 944,9 mkr (4 888,5). Koncernens kassa uppgick till 168,9 mkr (222,3) och därutöver har KlaraBo tillgängliga kreditfaciliteter uppgående till 200 mkr. Leasingskulden enligt IFRS16 uppgick till 10,6 mkr (7,3) och avser en tomträtt och två kontorslokaler. Leasingskulden är exkluderad i tabellen över kredit- och räntebindning. Amorteringar för de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 49,5 mkr (47,4). Skuldernas verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgick per 30 juni 2024 till 52,8 procent (51,7).

Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 30 juni 2024 utgörs KlaraBos finansiering av upplåning i fem nordiska banker.

Koncernens låneportfölj består till övervägande del av krediter med rörlig räntebas men även av krediter med fast ränta. I syfte att säkra mot fluktuationer på räntemarknaden och minska ränterisken nyttjas räntederivat för att påverka räntebindningstiden. Totalt uppgick swappportföljen till 2 750 mkr (2 750) vid periodens utgång. Låneportföljens räntebindningstid uppgick per 30 juni 2024 till 3,3 år (4,1). Under juli och augusti 2024 förfaller swappar om totalt 500 mkr. För att ge en rättvisande bild av koncernens räntebindning inkluderas ej swappar med förfall inom 3 månader. Inkluderat fasträntekrediter hamnar koncernens räntesäkringsnivå, det vill säga andelen skulder som löper med fast ränta, på 69,2 procent (79,8) för perioden. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 3,6 procent (3,7). Förändringen jämfört med föregående år förklaras av marknadsräntornas rörelse, vilket påverkar den del av låneportföljen som inte räntesäkrats. KlaraBo har fortsatt erhålla positiva kassaflöden från koncernens ränteswappar och swaption, vilket dämpar bolagets räntekostnader.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,7 år (2,4). Under 2024 har KlaraBo tagit upp ett nytt lån om 100 mkr, med en marginal som understiger bolagets nuvarande genomsnittliga kreditmarginal. KlaraBo har påbörjat arbetet med refinansiering av lånen med förfall 2025.

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 5,7 mkr (96,8).

Förfalloar	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2024	-	-	1 524	31	500	0,09
2025	2 893	58	1 281	26	200	0,50
2026	980	20	90	2	-	-
2027	1 072	22	-	-	-	-
2028	-	-	200	4	200	2,83
> 5 år	-	-	1 850	37	1 850	2,69
Summa*	4 945	100	4 945	100	2 750	2,07

* Exklusive IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Nominellt belopp (mkr)	Förfalldatum	Fast räntenivå
100,0	2024-07-17	0,287%
200,0	2024-08-26	0,015%
200,0	2024-08-27	0,059%
200,0	2025-05-11	0,181%
200,0	2028-11-21	2,827%
250,0	2029-11-18	2,873%
300,0	2030-11-18	2,945%
300,0	2031-02-20	3,050%
700,0	2032-05-09	2,205%
300,0	2033-02-16	3,055%
2 750		2,044%

Koncernens Swaption har inte påverkat den genomsnittliga räntebindningen då den löper med startdatum 2025 och exkluderas i ovan tabeller över kredit- och räntebindning samt tabellen över utestående swappar.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2024 3 mån apr-jun	2023 3 mån apr-jun	2024 6 mån jan-jun	2023 6 mån jan-jun	2023 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	81,9	81,4	143,0	136,0	285,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,7	1,3	1,4	2,7
Erhållen ränta	0,9	1,2	1,9	1,4	7,5
Betald ränta	-44,0	-43,5	-76,4	-83,6	-171,2
Betald skatt	-9,8	-9,9	-26,7	-30,4	-23,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29,7	29,9	43,1	25,0	101,3
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Förändring rörelsefordringar/-skulder	-25,9	3,7	-31,0	-6,7	31,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3,8	33,5	12,1	18,3	132,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-38,1	-43,3	-76,6	-85,2	-161,5
Nyproduktionsinvesteringar	-1,4	-18,7	-3,6	-44,4	-117,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	0,0	-	-0,1	-0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39,5	-62,0	-80,1	-129,7	-279,1
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna finansiella skulder	60,0	2,9	100,0	21,2	30,8
Amortering av finansiella skulder	-12,0	-11,9	-22,3	-23,7	-52,1
Återköp av egna aktier	-4,7	-0,3	-9,2	-2,1	-2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	43,3	-9,2	68,5	-4,6	-23,4
Periodens kassaflöde	7,5	-37,7	0,4	-116,0	-169,8
Likvida medel vid periodens början	161,4	259,9	168,5	338,3	338,3
Likvida medel vid periodens slut	168,9	222,3	168,9	222,3	168,5

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2024 3 mån apr-jun	2023 3 mån apr-jun	2024 6 mån jan-jun	2023 6 mån jan-jun	2023 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	9,0	11,6	14,1	16,0	25,0
Personalkostnader	-5,9	-4,9	-10,7	-9,4	-18,6
Övriga externa kostnader	-6,0	-4,9	-11,6	-10,8	-25,3
Rörelseresultat	-2,9	1,8	-8,2	-4,3	-18,9
Finansiella intäkter/kostnader	24,4	13,5	93,3	22,0	-74,5
Resultat efter finansiella poster	21,6	15,3	85,0	17,7	-93,4
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	19,2
Resultat före skatt	21,6	15,3	85,0	17,7	-74,2
Skattkostnad	-1,8	-	-11,8	-	13,6
Periodens resultat	19,7	15,3	73,2	17,7	-60,6

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Materiella anläggningstillgångar	0,5	0,7	0,6
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 314,7	2 362,2	2 311,1
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	3 353,4	3 537,2	3 127,2
Derivat	6,4	-	-
Uppskjutna skattefordringar	1,8	-	13,6
Övriga fordringar	6,9	8,8	4,7
Kassa och bank	164,3	169,1	156,0
Summa tillgångar	5 848,0	6 078,0	5 613,2
Bundet eget kapital	6,6	6,6	6,6
Fritt eget kapital	3 174,5	3 188,9	3 110,6
Derivat	-	-	51,0
Skulder till koncernföretag	2 658,4	2 875,3	2 438,3
Övriga skulder	8,5	7,2	6,7
Summa eget kapital och skulder	5 848,0	6 078,0	5 613,2

Segmentsrapportering

Koncernledningen identifierar för närvarande följande två affärsområden som sina rörelsesegment: fastighetsförvaltning samt projektutveckling. Därutöver redovisas koncerngemensamma poster som övrigt. Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I KlaraBo har denna funktion identifierats som koncernens verkställande direktör.

Resultaträkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Intäkter	313,8	292,5	0,0	0,0	0,4	0,0	314,2	292,6
Kostnader	-143,9	-129,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-143,9	-129,5
Driftnetto	169,9	163,0	0,0	0,0	0,4	0,1	170,3	163,1
Centrala administrationskostnader	-4,9	-6,7	0,0	-0,2	-22,3	-20,1	-27,3	-27,0
Rörelseresultat	165,0	156,3	0,0	-0,2	-21,9	-20,1	143,0	136,0
Finansiella intäkter/kostnader	-104,3	-93,7	1,2	2,7	17,5	10,3	-85,6	-80,7
Förvaltningsresultat	60,7	62,6	1,2	2,5	-4,4	-9,8	57,5	55,3
Värdeförändringar fastigheter	-34,0	-287,0	0,0	-0,8	0,0	0,0	-34,0	-287,8
Värdeförändringar derivat	-14,1	0,0	0,0	0,2	56,6	-6,4	42,5	-6,3
Resultat före skatt	12,6	-224,4	1,2	1,9	52,2	-16,2	66,0	-238,7
Skattekostnad	-21,9	42,5	0,0	-0,2	-11,7	1,3	-33,6	43,6
Periodens resultat	-9,3	-181,9	1,2	1,6	40,5	-14,9	32,4	-195,2

Balansräkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsfastigheter	9 050,5	8 883,6	20,5	148,1	-	-	9 071,0	9 031,7
Långfristiga räntebärande skulder	3 094,0	4 407,8	-	-	-	-	3 094,0	4 407,8
Kortfristiga räntebärande skulder	1 862,7	430,6	-	57,4	-	-	1 862,7	488,0
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	224,9	231,1	-	0,0	-	-	224,9	231,1

Nyproducerade fastigheter ingår i segmentet projektutveckling till och med det kvartal som de färdigställs. Därmed ingår första marknadsvärderingen och tillhörande uppskjuten skatt efter färdigställande i detta segment. Därefter omförs de nyproducerade fastigheterna till segmentet fastighetsförvaltning.

Hållbarhet

KlaraBos hållbarhetsarbete tar avstamp i FN:s globala mål för hållbar utveckling inom de tre dimensionerna för ESG (miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning).

Med utgångspunkt i en intressentdialog och väsentlighetsanalys har vi identifierat fem viktiga hållbarhetsfrågor där vi kan göra skillnad och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Inom respektive område har mål formulerats, nedan presenteras ett urval av dessa.

MILJÖ



Klimat och energi: exempel på mål

Senast år 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i vår verksamhet. Senast år 2045 ska vi vara klimatneutrala i hela värdekedjan.

Alla våra nybyggda bostäder certifieras i nivå med Svanen.

Alla våra fastigheter ska inventeras utifrån risk för negativa konsekvenser på grund av klimatförändringarna.



Cirkulärt samhälle: exempel på mål

I alla våra bostadskvarter ska det finnas möjlighet att källsortera.

70% av allt byggmaterial ska sorteras för återvinning i samband med ombyggnation och nybyggnation.

Inför renovering av en lägenhet ska vi inventera vilka produkter som går att bevara eller återbruka.



SOCIALT ANSVAR



Trygga och trivsamma kvarter: exempel på mål

Vi ska genomföra en årlig trygghetsrund i alla våra bostadskvarter.

Vi ska erbjuda 50 sommarjobb eller arbetstillfällen till boende i våra bostadsområden, till och med år 2025.

Vi ska etablera samarbete med lokala idrottsorganisationer i alla våra bostadskvarter, med syfte att skapa meningsfulla fritidsaktiviteter för ungdomar.



Medarbetare: exempel på mål

Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning (40/60) och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund.

Alla medarbetare ska genomföra en introduktion i KlaraBos hållbarhetsarbete och uppförandekod.



BOLAGSSTYRNING



Hållbara affärer: exempel på mål

Inga rapporterade fall i visselblåsaren.

100% sign-off på uppförandekod (internt) samt upprätta en uppförandekod för leverantörer.



Hållbarhetsrelaterade aktiviteter under perioden

- Stort fokus ligger på att förbereda KlaraBo inför CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). KlaraBo har påbörjat arbetet med den Dubbla väsentlighetsanalysen, metoden för att identifiera bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor att rapportera på. Under Q2 har en omfattande värdekedjekartläggning genomförts och intressentdialog med olika aktörer i värdekedjan samt finansiärer pågår.
- KlaraBos årliga medarbetarundersökning har genomförts och den visar på ett avsevärt förbättrat resultat jämfört med föregående år. Medarbetarnas nöjdhet har ökat inom i princip samtliga områden, och främst gällande företagets övergripande kommunikation. Trenden syns både på huvudkontoret och inom förvaltningen. KlaraBo har under året jobbat aktivt med olika åtgärder, och kan konstatera att det gett utväxling i ett ökat engagemang hos bolagets medarbetare.
- KlaraBo har tecknat avtal om klimatallokerad fjärrvärme för våra fastigheter i Bollnäs. Det innebär en minskning av cirka 1000 ton koldioxidekvivalenter, vilket motsvarar 10 000 bilresor mellan Stockholm och Göteborg, tur och retur.

På klarabo.se/hallbarhet finns utförligare beskrivningar av respektive område inklusive de mål som KlaraBo arbetar efter.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 juni, för KlaraBos förvaltningsverksamhet. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är en prognos, utan endast är att beakta som en teoretisk ögonblicksbild, som presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår baserade på historiskt utfall, samt kostnader för fastighetsadministration och central administration bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Intjäningsförmågan speglar samtliga kostnader för förvaltnings- och projektverksamheten.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2024-07-01	2024-04-01	2024-01-01	2023-10-01	2023-07-01	2023-04-01
Hyresintäkter	642,1	640,1	634,9	603,9	600,6	593,8
Fastighetskostnader	-261,1	-261,1	-261,1	-243,8	-243,4	-243,4
Driftnetto	381,0	379,0	373,8	360,1	357,1	350,4
Överskottsgrad, %	59,3	59,2	58,9	59,6	59,5	59,0
Centrala administrationskostnader	-43,8	-43,8	-43,8	-40,1	-40,1	-40,0
Finansiella intäkter/kostnader	-175,0	-168,1	-168,9	-173,6	-171,5	-169,9
Förvaltningsresultat	162,2	167,2	161,2	146,4	145,5	140,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,24	1,28	1,23	1,12	1,11	1,07
Antal aktier, milj	130,6	130,9	131,1	131,1	131,1	131,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	2,0	1,8	1,8	1,8

Hyresintäkterna har under kvartalet ökat med 2 mkr i huvudsak hänförligt till hyreshöjningar samt tillförd nyproduktion, som uppgår till 1 mkr. Därtill har 35 ROT-renoveringar genomförts under kvartalet och bidragit till intäktsökningen.

Sedan föregående kvartal har förvaltningsresultatet i intjäningen sjunkit med 3,0 procent, vilket främst förklaras av högre finansiella kostnader.

Tack vare den höga räntesäkringsgraden i låneportföljen påverkas endast cirka 30 procent av portföljen av ränteförändringar. De årliga finansiella kostnaderna ökar med 7 mkr jämfört med föregående kvartal och förklaras av en högre lånevolym. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till knappt 3,6 procent per 30 juni 2024.

Nyckeltal

KlaraBo presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. KlaraBo anser att dessa mått är värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning, eftersom de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

Fastighetsrelaterade	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	157,5	149,7	314,2	292,6	589,7
Förvaltningsresultat, mkr	37,3	40,3	57,5	55,3	124,2
Periodens resultat, mkr	28,7	-34,5	32,4	-195,1	-381,5
Överskottsgrad, %	61,5	63,9	54,2	55,7	57,2
Reell uthyrningsgrad, %	97,7	98,4	97,7	98,4	97,8
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 071,0	9 031,7	9 071,0	9 031,7	9 031,9
Marknadsvärde/kvm	18 099	17 838	18 099	17 838	18 032
Total uthyrningsbar yta, tkvm	500,0	497,6	500,0	497,6	499,5
Antal lägenheter i förvaltning	6 614	6 558	6 614	6 558	6 604
Antal lägenheter i projektutveckling	963	1 373	963	1 373	1 098
Finansiella					
Soliditet, %	42,7	43,8	42,7	43,8	42,6
Belåningsgrad, %	52,8	51,7	52,8	51,7	52,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 187,8	4 278,0	4 187,8	4 278,0	4 189,1
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,29	0,31	0,44	0,42	0,95
Eget kapital per aktie, kr	30,3	31,4	30,3	31,4	30,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,1	32,6	32,1	32,6	32,0
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	148,6	98,3	283,0	9,8	10,0
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	-3,6	-8,5	-3,6	-8,5	-7,3
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	130,6	131,1	130,6	131,1	131,1
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	130,7	131,1	130,9	131,2	131,1

Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Marknadsvärde/kvm	Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Nyckeltalet används för att visa hur stor andel av intäkterna som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått som kan jämföras mellan fastighetsbolag och även över tid.
Reell uthyrningsgrad, %	Antal uthyrda lägenheter inklusive lägenheter ställda för renovering samt lägenheter med tecknat hyreskontrakt dividerat med totalt antal lägenheter.	Nyckeltalet används för att belysa den verkliga uthyrningsgraden i koncernen justerad för frivillig vakans i form av renoveringar samt tillfällig omflyttningsvakans.
Soliditet, %	Totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Belåningsgrad, %	Totala räntebärande skulder minus likvida medel vid periodens utgång i förhållande till förvaltningsfastigheter.	Nyckeltalet visar den finansiella risken och hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder efter avdrag av tillgänglig kassa. Nyckeltalet ger jämförbarhet mellan fastighetsbolag.
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exkl. pågående nyproduktion.	Nyckeltalet visar den finansiella risken och hur stor del av förvaltningsverksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat på 12 månaders basis dividerat med räntenettet.	Nyckeltalet visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten, och belyser hur känslig koncernen är för ränteförändringar.
Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, med återläggning av uppskjuten skatt och derivat hänförligt till helägd andel.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på koncernens långsiktiga substansvärde och möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning.	Nyckeltalet visar förvaltningsresultat per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar hur stor andel av koncernens redovisade eget kapital varje aktie representerar.
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet visar den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	Procentuell förändring av långsiktigt substansvärde per aktie under perioden.	Nyckeltalet visar den procentuella utvecklingen av det långsiktiga substansvärdet över tid.
Driftnetto	Nettoomsättning fastighetsförvaltning före eliminering av koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.	Nyckeltalet mäter fastighetsbolagens överskott från den operativa verksamheten avseende uthyrning och fastighetsdrift.

Avstämningstabell nyckeltal

	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Marknadsvärde/kvm					
A Förvaltningsfastigheter, mkr	9 071,0	9 031,7	9 071,0	9 031,7	9 031,9
B Pågående nyproduktioner, mkr	10,5	148,1	10,5	148,1	14,0
C Tomträtt	10,6	7,3	10,6	7,3	10,6
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	500,0	497,6	500,0	497,6	499,5
(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm	18 099	17 838	18 099	17 838	18 032
Överskottsgrad, %					
A Driftnetto, mkr	96,9	95,7	170,3	163,1	337,2
B Intäkter, mkr	157,5	149,7	314,2	292,6	589,7
A/B Överskottsgrad, %	61,5	63,9	54,2	55,7	57,2
Reell utyrningsgrad, %					
A Antal lägenheter	6 614	6 558	6 614	6 558	6 604
B Antal outhyrda lägenheter	268	215	268	215	231
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	113	110	113	110	85
1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %	97,7	98,4	97,7	98,4	97,8
Soliditet, %					
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	3 959,5	4 122,8	3 959,5	4 122,8	3 936,3
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 276,7	9 405,2	9 276,7	9 405,2	9 249,9
(A+B)/C Soliditet, %	42,7	43,8	42,7	43,8	42,6
Belåningsgrad, %					
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	3 094,0	4 407,8	3 094,0	4 407,8	4 762,7
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	1 862,7	488,0	1 862,7	488,0	116,1
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	168,9	222,3	168,9	222,3	168,5
D Förvaltningsfastigheter, mkr	9 071,0	9 031,7	9 071,0	9 031,7	9 031,9
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	52,8	51,7	52,8	51,7	52,2
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	0,0	57,4	0,0	57,4	67,0
F Säljarrevers, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	10,5	148,1	10,5	148,1	14,0
(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	54,7	54,5	54,7	54,5	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr					
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	292,9	396,6	292,9	396,6	285,9
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-166,5	-215,7	-166,5	-215,7	-161,7
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, mkr					
A Eget kapital, mkr	3 959,5	4 122,8	3 959,5	4 122,8	3 936,3
B Återläggning derivat, mkr	-5,7	-96,8	-5,7	-96,8	36,7
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	234,1	252,5	234,1	252,5	216,0
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	0,0	-0,4	0,0	-0,4	-0,1
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt substansvärde, mkr	4 187,8	4 278,0	4 187,8	4 278,0	4 189,1

	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
A Förvaltningsresultat, mkr	37,3	40,3	57,5	55,3	124,2
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C Vägt gmsn antal aktier under perioden före utspädning, miljontal *	130,7	131,1	130,9	131,2	131,1
(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,29	0,31	0,44	0,42	0,95
Eget kapital per aktie, kr					
A Eget kapital, mkr	3 959,5	4 122,8	3 959,5	4 122,8	3 936,3
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	130,6	131,1	130,6	131,1	131,1
A/B Eget kapital per aktie, kr	30,31	31,45	30,31	31,45	30,02
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 187,8	4 278,0	4 187,8	4 278,0	4 189,1
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal *	130,6	131,1	130,6	131,1	131,1
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,06	32,63	32,06	32,63	31,95
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %					
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr *	0,29	0,31	0,44	0,42	0,95
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr *	0,11	0,15	0,11	0,38	0,86
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	148,6%	98,3%	283,0%	9,8%	10,0%
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %					
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr *	32,1	32,6	32,1	32,6	32,0
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr *	33,3	35,7	33,3	35,7	34,5
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	-3,6%	-8,5%	-3,6%	-8,5%	-7,3%

* Antal aktier efter återköp

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed och i enlighet med IFRS måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader i bokslutet, samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer, som under rådande förhållanden förefaller rimliga. Koncernens verksamhet samt finansiella ställning och resultat kan påverkas, både direkt och indirekt, av ett antal risker, osäkerhets- och omvärldsfaktorer.

Koncernens verksamhet är beroende av den allmänna ekonomiska och politiska utvecklingen i framförallt Sverige, vilka kan påverka efterfrågan på boende och lokaler. Samtliga identifierade risker följs upp kontinuerligt och vid behov vidtas riskreducerande åtgärder för att begränsa effekterna.

Nedan följer en sammanfattning av de mest väsentliga riskerna och möjligheterna för koncernen. I övrigt hänvisas till årsredovisningen.

Finansiell risk

KlaraBos mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna om räntan förändras med en procentenhet. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna uppfylla betalningsåtaganden som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering. KlaraBo behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt för att betala räntor och amorteringar. KlaraBos tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel så att flera projekt kan startas och drivas parallellt.

Samtliga risker ovan regleras i den av styrelsen fastställda finanspolicyn. KlaraBo arbetar operativt med dessa risker genom att till exempel ränte- och kapitalsäkra skuldportföljen, hålla en god och proaktiv dialog med koncernens samarbetspartners samt löpande följa koncernens likviditetssituation. KlaraBos arbete styrs dels av interna mål för respektive riskkategori och dels genom koncernens övergripande finansiella mål och riskbegränsningar, för att på så vis begränsa de finansiella riskerna och uppnå en långsiktigt god utveckling av finansnettot. KlaraBo är vidare ålagt, i enlighet med befintliga låneavtal, att på kvartalsbasis följa och redovisa ett antal finansiella nyckeltal.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

KlaraBo redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet värderas minst en gång per år av externa oberoende värderingsinstitut. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Värdeförändringar av fastigheter har betydande påverkan på periodens resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en svagare efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt. I hyresbegreppet inkluderas dels den faktiska hyresnivån och dels vakansrisken i fastighetsbeståndet. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Känslighetsanalys – värdeförändringar (mkr)

	Förändring	Effekt på verkligt värde, mkr	Förändring	Effekt på verkligt värde, mkr
Direktavkastningskrav	- 0,25%-enheter	499,3	+ 0,25%-enheter	-448,1
Hyresvärde*	- 2,50%	-41,5	+ 2,50%	347,7
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	128,4	+ 2,50%	-128,4
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	29,2	+ 0,25%-enheter	-29,2

Pågående projekt

Information om pågående projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare

baseras information på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner samt projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt i delårsrapporten omprövas regelbundet, och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

Finansiering

Under perioden har KlaraBo tagit upp ett nytt lån om 100 mkr, med en marginal som understiger bolagets nuvarande genomsnittliga kreditmarginal. KlaraBo har under andra kvartalet påbörjat arbetet med refinansiering kopplat till lånen med förfall 2025.

Bankfinansiering är KlaraBos primära finansieringskälla och obligationslån förekommer inte. Avsaknaden av obligationsfinansiering är en styrka då denna typ av finansiering i högre grad påverkas vid stigande marknadsräntor, vilket generellt sett är dyrare i perioder av marknadsturbulens samt löper med större risk vid refinansiering.

Förändringar av underliggande marknadsräntor påverkar den del av låneportföljen som löper med rörlig ränta och som inte bundits om till fast ränta med hjälp av räntederivat. Detta påverkar i sin tur räntetäckningsgraden som belyser känsligheten för ränteförändringar och visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. KlaraBo följer noga utvecklingen och simulerar känsligheten för att på så vis kunna agera vid behov.

Per 30 juni 2024 har bolaget en stabil finansiell ställning där likvida medel uppgick till 168,9 mkr.

Operationell risk

KlaraBo befinner sig i en expansionsfas och har identifierat ett antal tillväxtorienterade mål. Risker och möjligheter kopplade till att nå tillväxtmålen utgörs av bland annat fortsatt tillgång till nya projekt, nyckelpersoner och riskhantering i projekt (avseende tid, kostnad och kvalitet). Stigande avkastningskrav, finansierings- och energikostnader skapar osäkerhet kring framtida värderingar vilket just nu präglar marknaden.

Förutsättningarna för nyproduktion av bostäder har försämrats snabbt sedan början av 2022. Kraftigt höjda finansieringskostnader i kombination med höjda avkastningskrav och höga byggkostnader har generellt sett resulterat i en snabb och mycket markant inbromsning av bostadsbyggandet. Påverkan på KlaraBos pågående projekt är begränsad i omfattning men för framtida projekt finns risk för negativ påverkan, både på kort och lång sikt.

Övriga upplysningar

Marknadsutsikter

KlaraBos erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt kostnad. Koncernens egna koncept KlaraBo-hus skapar förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning, under fastighetens livstid.

Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i de områden där KlaraBo befinner sig, och att det fortsatt finns en strukturell bostadsbrist på många orter i Sverige.

Organisation och medarbetare

Moderbolag i koncernen är KlaraBo Sverige AB. Koncernen består av helägda dotterbolag samt av gemensamt styrda bolag. Antalet medarbetare uppgick till 65 (70), varav 22 kvinnor (22) respektive 43 män (46).

Redovisningsprinciper

KlaraBo följer i sin koncernredovisning den av EU antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRS IC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, det vill säga IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till KlaraBo årsredovisning för 2023. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2023.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag.

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor. Utöver ersättningar till ledande befattningshavare finns inga transaktioner med närstående under perioden.

Aktien och aktieägare

Koncernens moderbolag KlaraBo Sverige AB, org.nr. 559029–2727, har två aktieslag, stamaktier av serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgick till 131 827 883 stycken, varav 16 300 000 stycken av serie A och 115 527 883 stycken av serie B. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Bolaget har per bokslutsdatum totalt återköpt 1 188 962 aktier.

Största aktieägare per 30 juni 2024

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	1 934 484	13 519 220	15 453 704	11,7%	11,8%
Rutger Arnhult	0	10 047 389	10 047 389	7,6%	3,6%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	9 360 610	9 360 610	7,1%	3,4%
Ralph Mühlrad	1 285 000	7 258 728	8 543 728	6,5%	7,2%
Wealins S.A.	0	8 104 701	8 104 701	6,1%	2,9%
Anders Pettersson med familj	3 466 316	3 327 793	6 794 109	5,2%	13,6%
Lennart Sten	2 495 000	3 632 335	6 127 335	4,6%	10,3%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	5 646 065	5 646 065	4,3%	2,0%
ODIN Fonder	0	5 362 116	5 362 116	4,1%	1,9%
Länsförsäkringar Fonder	0	5 222 578	5 222 578	4,0%	1,9%
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	2,0%	9,7%
Andreas Morfiadakis	2 361 287	113 400	2 474 687	1,9%	8,5%
Avanza Pension	0	2 384 694	2 384 694	1,8%	0,9%
Richard Mühlrad	785 000	1 044 832	1 829 832	1,4%	3,2%
Carnegie Fonder	0	1 597 709	1 597 709	1,2%	0,6%
Övriga	1 273 513	38 905 713	40 179 226	30%	19%
	16 300 000	115 527 883	131 827 883	100%	100%

Teckningsoptioner

KlaraBo har två pågående optionsprogram utställda till bolagets anställda. Det första programmet omfattas av totalt 500 000 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B.

Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 juni – 31 augusti 2024, till en teckningskurs om 39 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 500 000 optioner tecknats. Det andra programmet omfattas av totalt 1 429 440 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 augusti – 31 oktober 2024, till en teckningskurs om 39 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 1 429 440 optioner tecknats.

Totalt omfattar incitamentsprogrammen per 31 mars högst 1 929 440 teckningsoptioner som kan utnyttjas för teckning av högst 1 929 440 aktier av serie B, vilket motsvarar en utspädningseffekt om högst cirka 1,44 procent baserat på antal aktier i bolaget.

Vid årsstämman 2024 bemyndigades ledningen att emittera 2 000 000 teckningsoptioner till anställda till en marknadsmässig kurs. För ytterligare detaljer avseende beslutet hänvisas till stämmohandlingarna på bolagets hemsida.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö, 16 juli 2024

Lennart Sten,
styrelseordförande

Per Håkan Börjesson,
styrelseledamot

Lulu Gylleneiden,
styrelseledamot

Mats Johansson,
styrelseledamot

Sophia Mattsson Linnala,
styrelseledamot

Anders Pettersson,
styrelseledamot

Joacim Sjöberg,
styrelseledamot

Andreas Morfiadakis,
verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



Kalendarium

Delårsrapport Q3 januari-september 2024
Bokslutskommuniké 2024

6 november 2024
18 februari 2025



Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta

Andreas Morfiadakis, VD
Andreas.morfiadakis@klarabo.se
+46 761 331 661

Per Holmqvist, CFO
Per.holmqvist@klarabo.se
+46 733 00 29 23