

# Q4 | Bokslutskommuniké 2024

## Oktober – december

- Intäkterna uppgick till 157,5 mkr (149,4), en ökning med 5 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnettot uppgick till 87,9 mkr (76,9), motsvarande en ökning med 14 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 31,4 mkr (23,9), en ökning med 31 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 132,4 mkr (-18,0) och för derivat till 72,7 mkr (-174,1).
- Resultatet uppgick till 178,9 mkr (-135,8), motsvarande 1,37 kr per aktie (-1,04).
- Belåningsgraden uppgick per 31 december till 51,4 procent (52,2) med en snittränta på balansdagen om 3,3 procent (3,5). Bolaget finansieras endast med bankbelåning.

## Väsentliga händelser i perioden

- KlaraBo förvärvade fastighetsportfölj i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 850 mkr och en bedömd initial direktavkastning överstigande 5 procent för 2025. Beståndet bedöms ha god potential för framtida värdeskapande.
- KlaraBo offentliggjorde prospekt och tillkännagav preliminärt utfall avseende kraftigt övertecknad nyemission om 391 mkr före emissionskostnader.
- KlaraBo refinansierade lån uppgående till cirka 1 800 mkr till en väsentligt lägre kreditmarginal än befintliga lån.

## Januari – december

- Intäkterna uppgick till 630,4 mkr (589,7), en ökning med 7 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Driftnettot uppgick till 362,2 mkr (337,2), motsvarande en ökning med 7 procent jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 135,9 mkr (124,2), en ökning med 9 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 111,0 mkr (-439,9) och för derivat till 26,2 mkr (-139,8).
- Resultatet uppgick till 187,9 mkr (-381,5), motsvarande 1,44 kr per aktie (-2,91).
- Substansvärde per aktie uppgick till 33,7 kr (32,0).
- Styrelsen föreslår till stämman att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024, vilket är i linje med bolagets utdelningspolicy.

## Väsentliga händelser efter periodens slut

- KlaraBo offentliggjorde ingåendet av ett kreditavtal på cirka 500 mkr till den lägsta kreditmarginalen i bolagets historia och att samtliga finansieringsförbehåll därmed uppfyllts inför tillträdet av Helsingborgsförvärvet.
- KlaraBo tillträdde förvärvet i Helsingborg på 850 mkr den 31 januari 2025.
- Efter balansdagens utgång har KlaraBo fortsatt att återköpa aktier och därmed fullgjort återköpsprogrammet om 30 mkr som tidigare kommunicerats.
- Ett nytt beslut om ytterligare återköp av aktier för motsvarande 30 mkr har nu fattats, i enlighet med bemyndigandet på årsstämman den 3 maj 2024.

33,7

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

1,44

Periodens resultat per aktie, kr

97,2

Reell uthyrningsgrad, %

32,1

Kvartalets tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %

3,3

Genomsnittsränta, %

## Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell se sidan 23

	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	31,4	23,9	135,9	124,2
Periodens resultat, mkr	178,9	-135,8	187,9	-381,5
Marknadsvärde/kvm	18 469	18 032	18 469	18 032
Överskottsgrad, %	55,8	51,5	57,5	57,2
Reell uthyrningsgrad, %	97,2	97,8	97,2	97,8
Soliditet, %*	43,6	42,6	43,6	42,6
Belåningsgrad, %	51,4	52,2	51,4	52,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8
Andel räntesäkrad portfölj, %	80,2	79,9	80,2	79,9
Räntebindningstid, år	3,3	3,7	3,3	3,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,24	0,18	1,04	0,95
Resultat per aktie, kr	1,37	-1,04	1,44	-2,91
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	33,7	32,0	33,7	32,0

\*Justerat för nyemission avseende ej tillträdna aktier

## Vd-ord: Ett förbättrat marknadsklimat skapar tillväxtmöjligheter



Såväl driftnetto som förvaltningsresultat steg med 14 procent respektive 31 procent under kvartalet drivet av högre hyresnivåer samt effektiv förvaltning, förädling och fortsatt kostnadskontroll. Vår bedömning är att hyreshöjningarna kommer att överstiga inflationen de kommande åren där vi redan under 2025 ser att snittet bör landa kring 5 procent och därmed kompensera för höjda kostnadsnivåer.

Förvaltningsresultatet förbättrades markant där vi ser effekt av den stora refinansieringen under tidigare kvartal samt sänkta marknadsräntor. Det gör att samtliga finansiella nyckeltal förbättras mot tidigare och således ger oss ökad finansiell stabilitet.

### **Stort förvärv och framgångsrik emission**

Under december genomförde vi en framgångsrik företrädesemission för att delfinansiera förvärvet av en fastighetsportfölj i Helsingborg samt för att möjliggöra värdeskapande investeringar i vårt befintliga bestånd. Emissionen överteknades kraftigt och vi såg ett stort intresse både från befintliga ägare och potentiella investerare. Fastighetsportföljen i Helsingborg omfattar 740 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 57 000 kvadratmeter. Förvärvet genomförs till ett kvadratmeterpris strax under 15 000 kronor per kvadratmeter med en bedömd direktavkastning på över 5 procent, vilket får betraktas som väldigt bra ingångsvärden i en av Sveriges största städer. Förvärvet, som konsoliderades per 31 januari 2025, är i linje med vårt övergripande mål att skapa långsiktigt värde genom att äga, utveckla och aktivt förvalta attraktiva bostadsfastigheter i tillväxtregioner. Dess strategiska läge och potential för förädling stämmer väl överens med KlaraBos tillväxtstrategi.

### **Fastighetsportfölj med låg riskprofil**

Under kvartalet bibehöll vi en hög reell uthyrningsgrad om 97,2 procent, vilket visar på framgången i vår lokala och kundnära förvaltningsstrategi som möjliggör anpassning av erbjudandet utifrån hyresgästernas behov. Under det fjärde kvartalet renoverades 37 lägenheter. En fortsatt något lägre takt än tidigare, men vi avser att öka densamma nu när finansieringskostnaderna sjunker, vilket ger än bättre kalkyler. De standardhöjande åtgärderna tillsammans med den generella hyreshöjningen för delar av beståndet bidrog till att hyresvärdet för våra bostäder ökade med 3,4 procentenheter under kvartalet. Samtidigt bidrar förvärvet av fastighetsportföljen i Helsingborg till ytterligare diversifiering av vårt fastighetsbestånd och vi har nu fyra starka kluster i Helsingborg, Trelleborg, Visby och Östersund som står för drygt hälften av beståndets marknadsvärde. Samtliga av dessa orter är att betrakta som starka tillväxtstäder med stabil befolkningsökning och betydande infrastrukturprojekt, vilket såklart är en trygghet.



*KlaraBo-fastigheten Navaren i Helsingborg.*

### **Förbättrad energiprestanda i fastighetsbeståndet**

Under kvartalet initierade vi en process för att förbättra energiprestandan i fastighetsbeståndet. Fastigheter med energiklass F eller G ska genom förbättring av fastigheternas energiprestanda gradvis uppnå högre klassificering fram till 2030. Fastigheter med dessa energiklasser motsvarar i dagsläget endast 14 procent av den totala fastighetsytan i KlaraBos bestånd där investeringar för att göra förflyttningen bedöms rymmas inom det planerade underhåll vi utför på fastigheterna. Detta initiativ kommer inte bara att förbättra boendemiljön för våra hyresgäster och minska vår klimatpåverkan, utan förväntas också generera en avkastning på omkring 10 procent i form av lägre driftskostnader. Investeringen är en del av KlaraBos klimatfärdplan med det långsiktiga målet om att senast 2045 uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan.

### **Oförändrade finansiella mål**

KlaraBos strategi är grundad på en långsiktig och effektiv förvaltning, förädling genom renoveringar och nybyggnation samt kompletterande förvärv. Beroende på rådande marknadsläge och tillgängliga möjligheter anpassas strategins fokus löpande. I samband med den årliga strategigenomgången lämnades de finansiella målen om en genomsnittlig tillväxt i substansvärde om minst 15 procent

per år och en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet om minst 12 procent per aktie oförändrade. För att säkerställa en långsiktigt stabil finansiell grund adderades att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger samt att belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid. Vidare klargjordes att KlaraBo över tid ska vara ett utdelande bolag, men att bolaget under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv och utvalda projekt, då vi ser goda tillväxtpotentialer framöver.

### **Fortsatt prioritering av lönsam tillväxt**

Under 2024 såg vi ett successivt förbättrat marknadsklimat till följd av lägre inflation och sänkta räntenivåer, vilket skapar mer attraktiva förvärvskalkyler där vi dessutom kan addera mervärde genom vår bevisade affärsmodell. KlaraBo är och ska vara ett tillväxtbolag. Genom en geografiskt diversifierad fastighetsportfölj med betydande förädlingspotential, ett av våra största förvärv hittills, en stabil finansiell ställning och en möjlighet att finansiera oss på väsentligt lägre nivåer än tidigare är vi rätt positionerade för fortsatt lönsam tillväxt och ökat aktieägarvärde.

### **Malmö i februari**

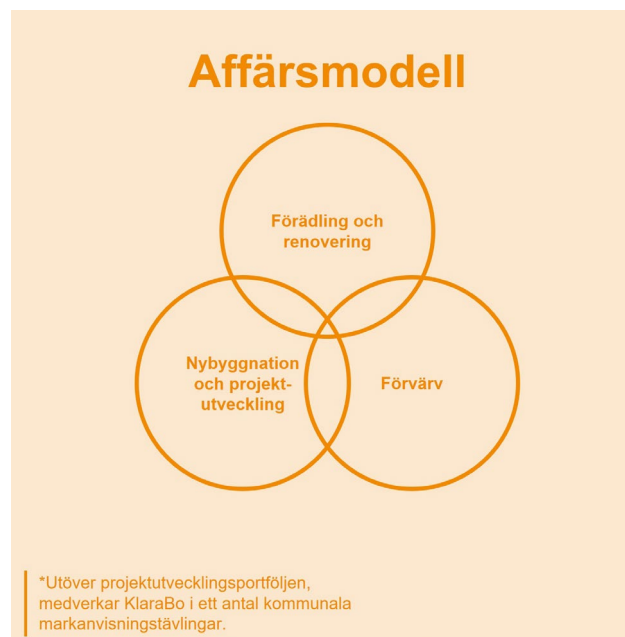
**Andreas Morfiadakis, vd KlaraBo**



# 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 med hållbara material. KlaraBo är en långsiktig fastighetsägare.

Bolaget inriktar sig på bostadsfastigheter, vilka per den 31 december utgör 88 procent av kontrakterade hyror. Per den 31 december har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 499 000 kvm fördelat på 6 694 lägenheter och ett antal lokaler samt kontrakterade hyror om cirka 656 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 974 lägenheter under projektutveckling.



## Strategi

KlaraBos övergripande strategi kan sammanfattas enligt följande:

- Förvärv av bostadsfastigheter, företrädesvis med renoveringspotential, i tillväxtregioner.
- Värdeskapande åtgärder inom befintliga förvaltningsfastigheter, såväl intäkthöjande som kostnadssänkande.
- 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.

Beroende på marknadsläge och tillgängliga möjligheter anpassas strategins fokus. I nuläget fokuserar KlaraBo huvudsakligen på förvärv och värdeskapande åtgärder inom befintligt bestånd.

## Utdelningspolicy

KlaraBo ska över tid vara ett utdelande bolag men kommer under de närmaste åren prioritera tillväxt genom förvärv samt investeringar i befintligt bestånd och i bolagets projektportfölj.

## 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.

## Operationellt mål

Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.

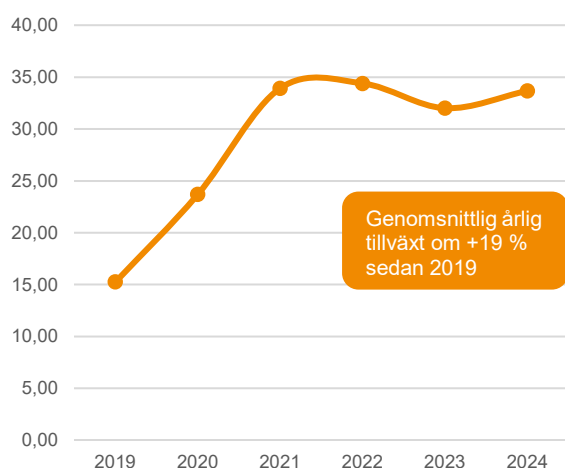
## Hållbarhetsmål

Bolaget har fastställt mål inom områdena klimat och energi, cirkulärt samhälle, trygga och trivsamma kvarter, medarbetare samt hållbara affärer. För fullständiga hållbarhetsmål, se sidan 20.

## Finansiella mål

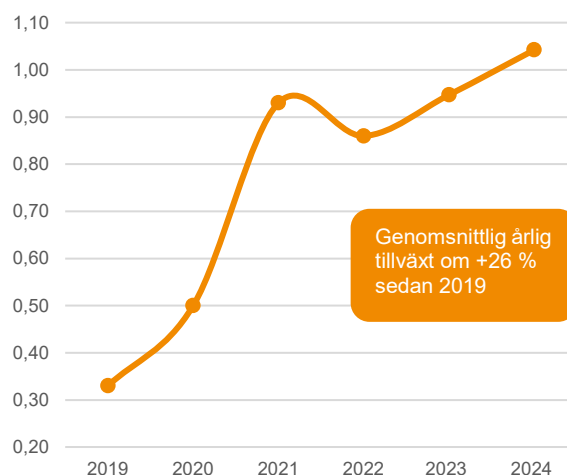
- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger över tid.
- Belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid.

### 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



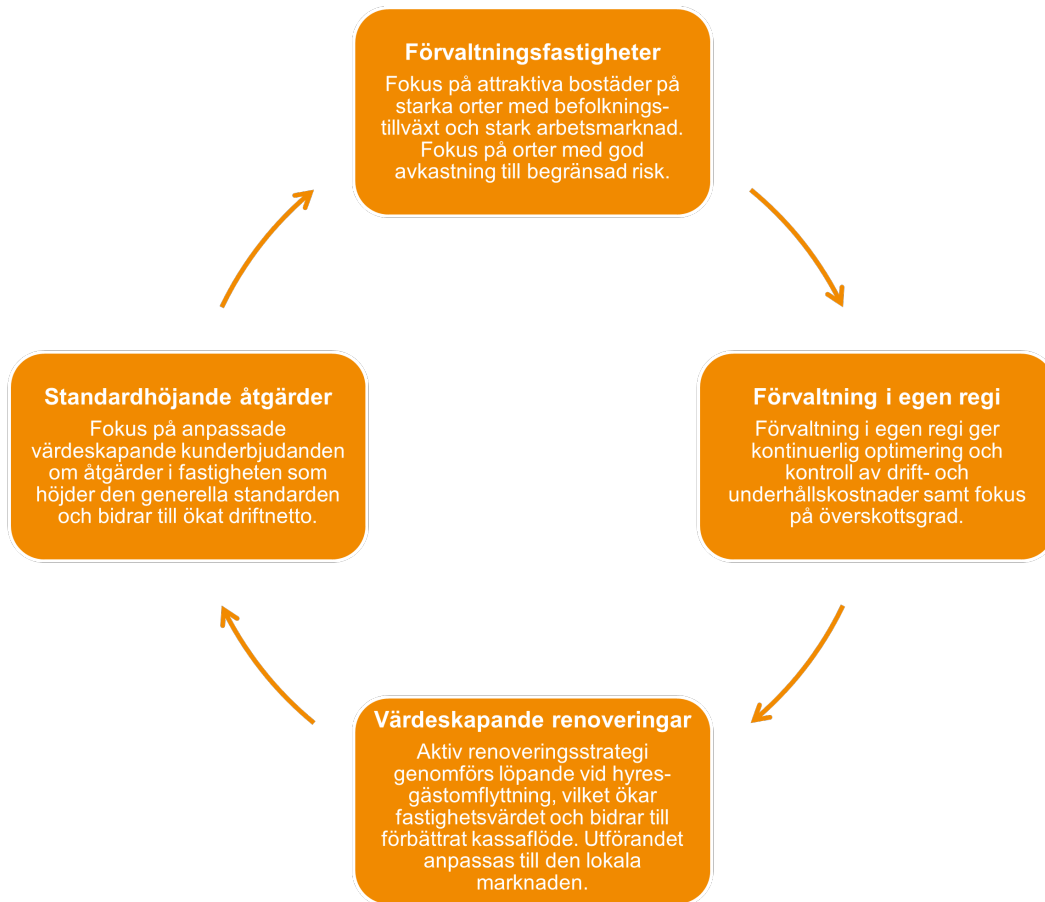
**Förvaltningsresultat:** Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.

# Fastighetsbestånd

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 499 000 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.

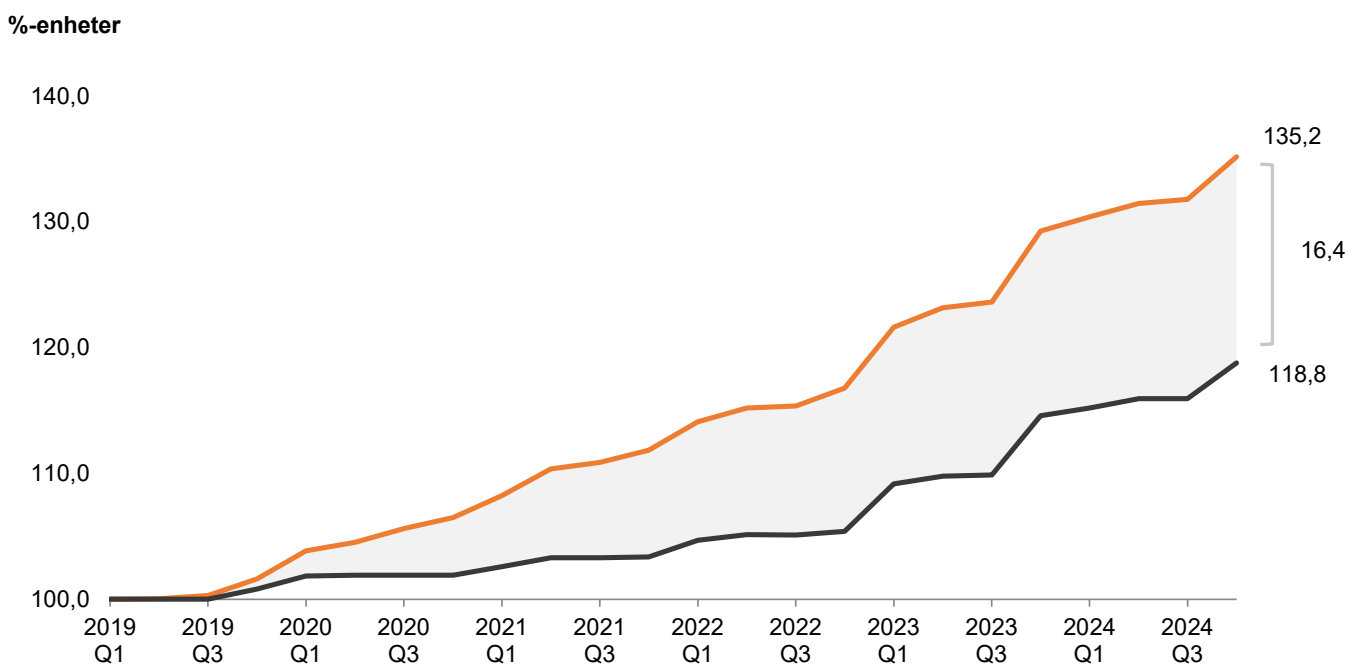


Under kvartalet har bolaget investerat 42,4 mkr (45,2) i befintliga förvaltningsfastigheter där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd genomförs när en befintlig 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 16,4 procentenheter för jämförbart bestånd sedan 2019.

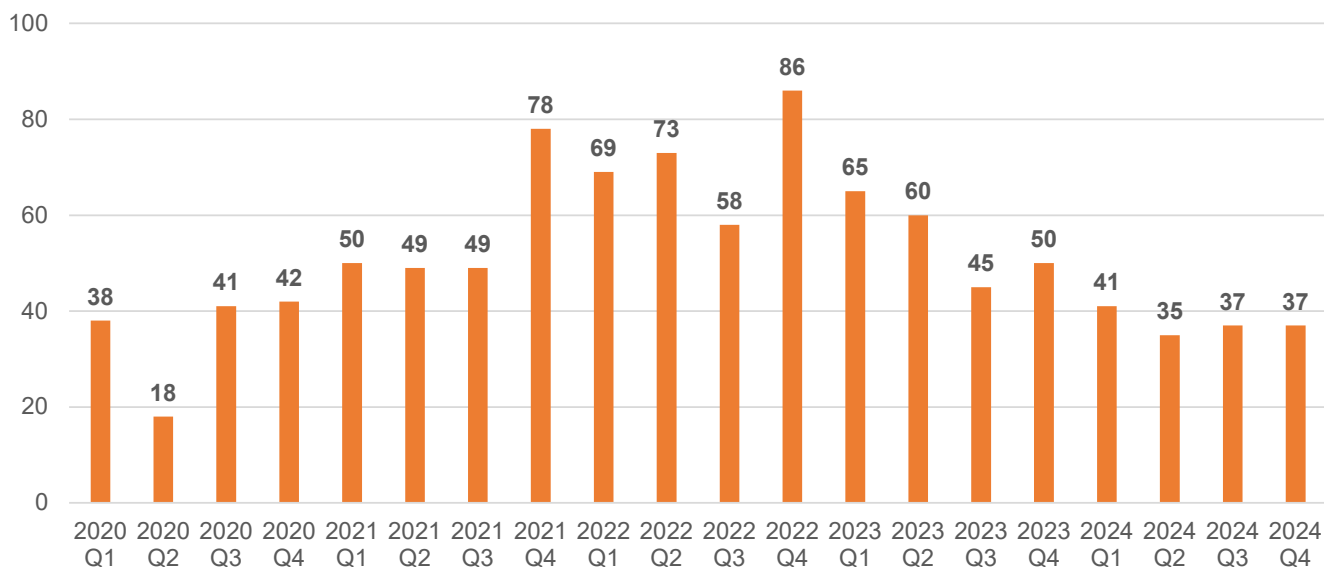
### Hyresvärdesutveckling



Den årliga hyresförhandlingen för 2024 är avslutad vilket har resulterat i en hyresökning på bostäder om 5,6 procent viktat för hela beståndet. Justerat för den årliga hyreshöjningen har hyresvärdet för bostäder ökat med 1,7 procentenheter under perioden.

En central del i KlaraBos strategi är att löpande vidta värdeskapande åtgärder i befintligt bestånd, såväl intäktshöjande som kostnadssänkande. 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.

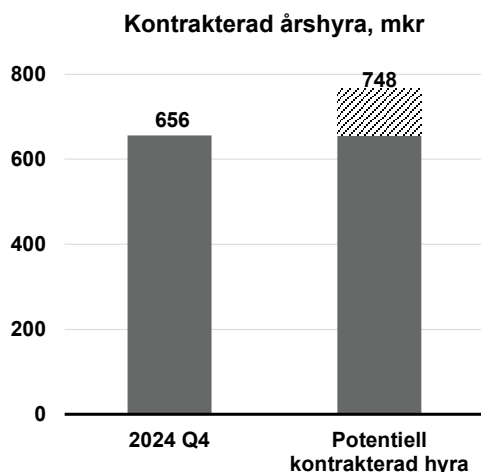
## Antal utförda totalrenoveringar



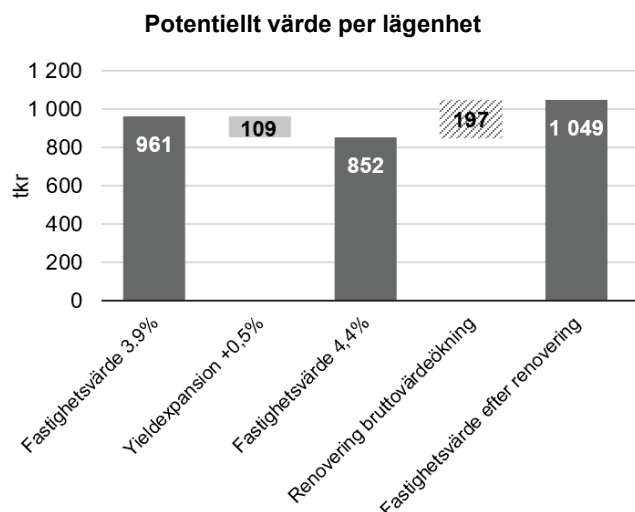
För att KlaraBo ska kunna upprätthålla renoveringstakten behöver den naturliga omflyttningen i beståndet vara relativt konstant och lägenheter som omsätts vara orenoverade. Utförda totalrenoveringar i kvartalet uppgår till 37 lägenheter. Den något lägre renoveringstakten beror på att KlaraBo valt att sänka risken genom att öka kraven för vilka lägenheter som väljs ut för renovering. Med sjunkande finansieringskostnader och förvärvet i Helsingborg ser KlaraBo möjligheter att öka renoveringstakten framöver.



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.



Diagrammet ovan illustrerar kontrakterad årshyra för befintlig förvaltningsportfölj per 31 december 2024, med tillägg för förväntad kontrakterad årshyra efter renovering av befintligt orenoverat bestånd.



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	971	62,5	5,5	67,9	1 193	17 568
Nord	34	2 042	141,4	5,8	147,2	2 259	15 348
Syd	62	1 712	109,4	27,7	137,1	3 005	21 925
Öst	54	1 969	129,7	17,1	146,8	2 758	18 788
	<b>226</b>	<b>6 694</b>	<b>443,0</b>	<b>56,0</b>	<b>499,0</b>	<b>9 215</b>	<b>18 469</b>

Region	Hyresvärde*		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr*	Fastighetskostnader		Driftnetto*	
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	93,9	1 382	95,0	97,6	89,3	43,4	638	45,9	676
Nord	186,8	1 269	92,4	95,8	172,7	71,8	488	100,9	686
Syd	204,8	1 494	96,7	97,3	198,1	62,6	457	135,5	989
Öst	205,0	1 397	95,7	98,5	196,1	66,4	453	129,7	884
	<b>690,6</b>	<b>1 384</b>	<b>95,0</b>	<b>97,2</b>	<b>656,2</b>	<b>244,2</b>	<b>489</b>	<b>412,0</b>	<b>826</b>

Direktavkastning, %

4,5%

Fastighetsadministration

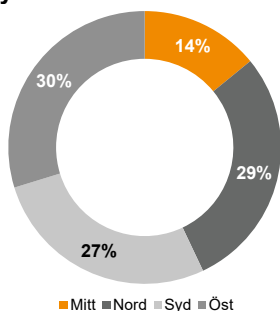
38,9 78

Driftnetto inkl. fast.admin.

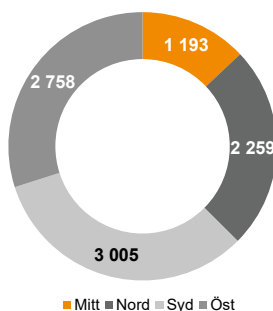
656,2 283,1 567 373,1 748

\*Inkluderar endast färdigförhandlade hyreshöjningar avseende 2025. Ett antal orter kvarstår vars hyresvärde motsvarar cirka 34 procent av beståndets totala hyresvärde för bostäder, vilket kommer få effekt på kommande kvartals hyresvärde.

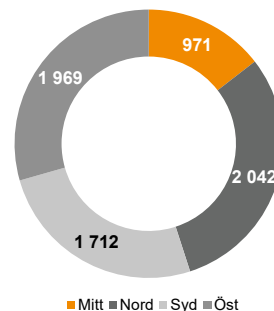
Hyresintäkter bostadsfastigheter



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 skapas värden oavsett om det gäller förädling av befintliga fastigheter eller helt nya projektidéer.

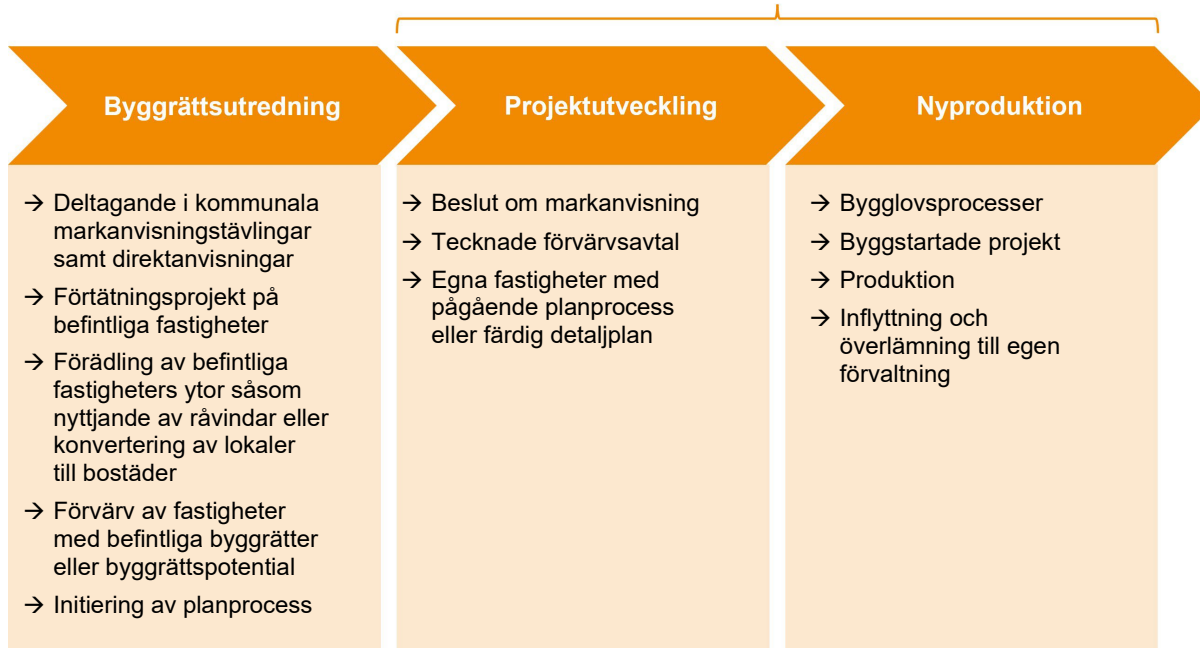
Arbetet avseende projektutveckling och nyproduktion bedrivs genom aktiv uppsökande verksamhet hos privata aktörer, deltagande i kommunala markanvisningstävlingar, bearbetning av kommuner för direktanvisning av mark, förtätningar på egna fastigheter samt förvärv av fastigheter med befintlig byggrätt eller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

KlaraBo strävar efter att lämna efter sig ett så lågt klimatavtryck som möjligt vid produktion av nya bostäder. Bolaget jobbar aktivt med att välja material med så låg klimatpåverkan som möjligt och har ambitionen att miljöcertifiera samtliga nyproducerade byggnader.

För att öka kunskapen och bidra till en hållbar utveckling av de platser där bolaget verkar är vi även med i lokala satsningar för en hållbar utveckling såsom LFM30-Lokal Färdplan Malmö 2030.

Antalet byggrätter för lägenheter i projektutvecklingsportföljen uppgick till 974 st.

## Projektportfölj



### Projektportfölj

Bolagets markanvisning "Öster om Mässan" i Hyllie i Malmö omfattar två kvarter med totalt cirka 300 lägenheter tillsammans med OBOS. Projektet är Malmö kommuns första Mallbo projekt där man möjliggör för nyproduktion med lägre hyror genom bland annat lägre parkeringsnorm och rabatterad tomträttsavgäld. Projektet planeras att genomföras i etapper där drygt hälften av ytan är tänkt att uppföras som bostadsrätter och resten som hyreslägenheter. Markanvisningsavtalet för projektet är klart och undertecknat vilket betyder att tidigare bedömning för genomförande kvarstår. Projektering av programhandling har startat med förhoppning att byggnation kan påbörjas vid tillträde av fastigheterna i början av 2026.

Exploateringsavtalet för förtättningsprojektet på fastigheten Bogen 1 i Visby på Gotland har fördröjts något men förhoppningen är att det kan färdigställas under början av 2025 och att detaljplanen därmed bör kunna antas under andra halvan av 2025. Bygglovsprojekteringen av första etappen planeras kort därefter med efterföljande produktionsstart så snart marknaden medger.

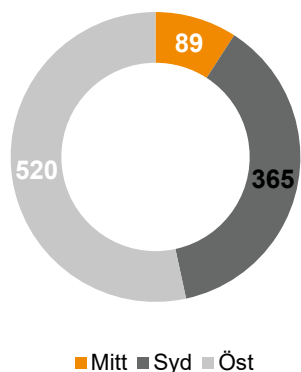
På Gotland har KlaraBo ansökt om att ändra detaljplanen för fastigheten Stäven 1 för att kunna förtäta med fler bostäder. Dialog pågår med Region Gotland och arbetet bedöms kunna påbörjas i början av 2025.

Detaljplanen för fastigheten Fängelset 2 i Kristianstad är beslutad av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige och gick för antagande under oktober. Planen överklagades till Mark- och Miljöödomstolen så antagande dröjer tills dom avkunnats. Bedömningen är att ärendet avgörs till sommaren 2025 och att planen därefter kan antas. Om marknaden ser positivt på projektet kan projektering och efterföljande byggstart därefter påbörjas under senare delen av 2025

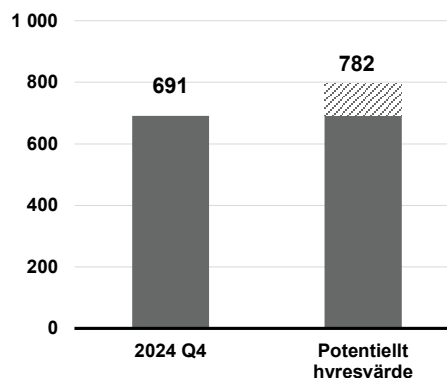
I Vaggeryd avser KlaraBo att ändra detaljplanen för fastigheterna Ålen 1, Ålen 2 och Ålen 4. Planändringen kommer medge att befintliga tre huskroppar byggs på med en våning omfattande totalt cirka 3 000 kvm BTA. En förtätning planeras också bestående av fem nya huskroppar i fyra våningar omfattande totalt cirka 8 800 kvm BTA. Planen har varit på granskning under november och beräknas kunna antas till sommaren 2025.

För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 31 december 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 31 december 2024 samt potentiellt hyresvärde för byggrätter i projektutvecklingen.

## Byggrätter och projektutveckling\*

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA	mkr	kr/kvm		
Syd	Aspeholm 13	Lund	26	1,6	1,3	2,8	2 047	2	100
Syd	Hällef Lundran 8, vind	Malmö	17	0,7	0,5	1,5	2 778	2	100
Syd	Hässleholm 87:22	Hässleholm	62	5,3	4,6	8,0	1 732	3	100
Mitt	Sätra	Västerås	55	4,5	3,6	6,8	1 900	2	100
Syd	Fängelset 2	Kristianstad	110	7,7	6,2	12,2	1 971	3	100
Öst	Ekorren 1	Jönköping	76	6,2	4,5	9,2	2 067	2	100
Öst	Bogen 1 (etapp 1)	Gotland	90	6,3	5,0	10,4	2 065	3	100
Öst	Bogen 1 (etapp 2)	Gotland	79	5,5	4,4	9,1	2 065	3	100
Öst	Bogen 1 (etapp 3)	Gotland	41	2,9	2,3	4,8	2 065	3	100
Öst	Stäven	Gotland	14	1,3	0,9	1,7	1 848	3	100
Syd	Öster om mässan	Malmö	150	9,6	7,6	13,9	1 831	3	50
Mitt	Källan 7	Borlänge	34	2,1	1,9	3,6	1 941	3	100
Öst	Ålen (påbyggnad)	Vaggeryd	90	6,4	4,9	9,0	1 822	3	100
Öst	Ålen (nyproduktion)	Vaggeryd	130	9,2	7,1	12,9	1 826	3	100
<b>Totalt</b>			<b>974</b>	<b>69,2</b>	<b>54,9</b>	<b>105,9</b>	<b>1 929</b>		

### Status:

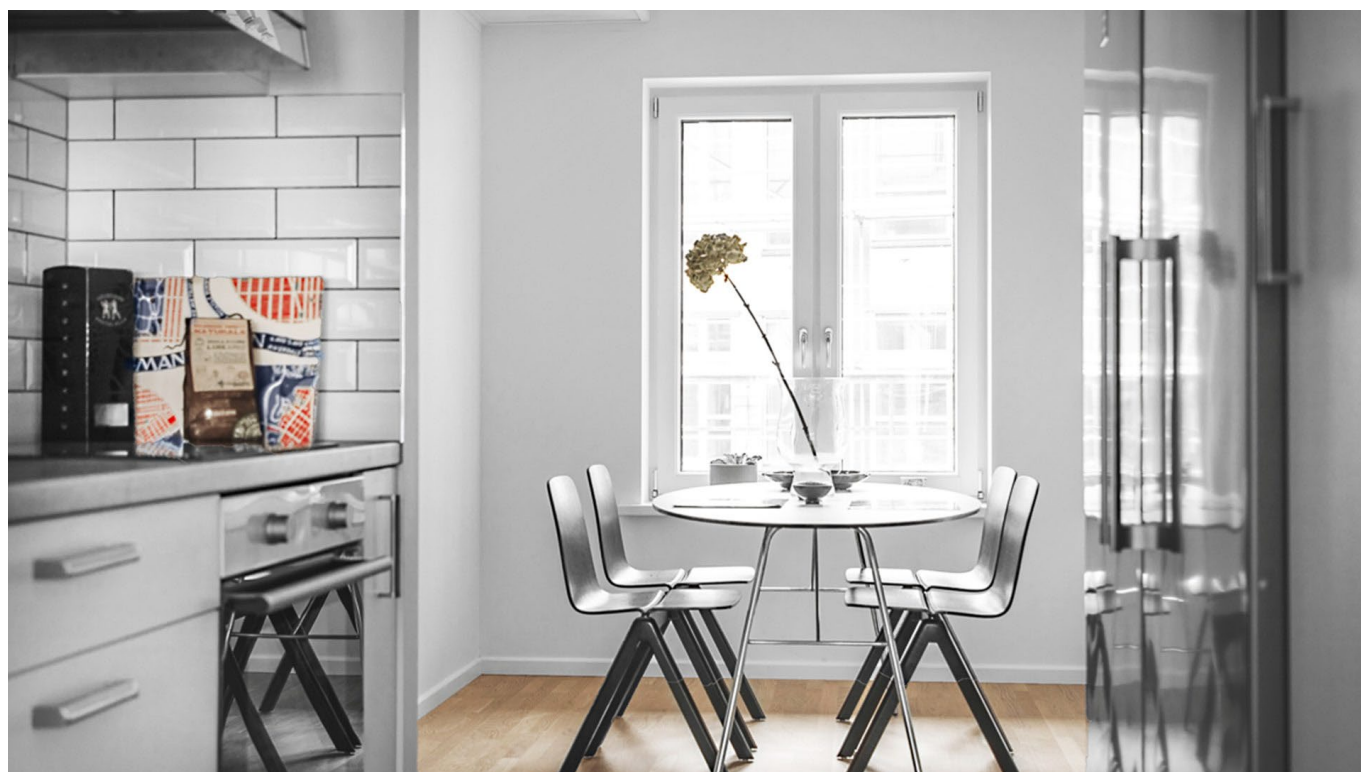
- 1) Byggstartade projekt eller projekt där bygglov erhållits
- 2) Lagakraftvunnen detaljplan och/eller där bygglovsprojektering pågår
- 3) Projekt där bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats

\*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 okt-dec	2023 3 mån okt-dec	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
Intäkter	1	157,5	149,4	630,4	589,7
Kostnader	2	-69,5	-72,5	-268,2	-252,5
<b>Driftnetto</b>	<b>3</b>	<b>87,9</b>	<b>76,9</b>	<b>362,2</b>	<b>337,2</b>
Centrala administrationskostnader	4	-13,0	-11,6	-51,7	-51,4
<b>Rörelseresultat</b>		<b>75,0</b>	<b>65,3</b>	<b>310,5</b>	<b>285,9</b>
Finansiella intäkter/kostnader	5	-43,5	-41,3	-174,6	-161,7
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>31,4</b>	<b>23,9</b>	<b>135,9</b>	<b>124,2</b>
Värdetförändringar fastigheter	6	132,4	-18,0	111,0	-439,9
Värdetförändringar derivat		72,7	-174,1	26,2	-139,8
<b>Resultat före skatt</b>		<b>236,6</b>	<b>-168,2</b>	<b>273,1</b>	<b>-455,5</b>
Skattekostnad	7	-57,6	32,3	-85,2	73,9
<b>Periodens resultat</b>		<b>178,9</b>	<b>-135,8</b>	<b>187,9</b>	<b>-381,5</b>

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



## Resultatanalys januari - december 2024

Resultatposter nedan avser fjärde kvartalet, 1 oktober till 31 december och perioden 1 januari till 31 december 2024. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

### Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgick till 157,5 mkr (149,4) vilket motsvarar en ökning med 5 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen förklaras främst av den årliga hyresförhandlingen som slutförts under året med ett viktat snitt om 5,6 procent, väl över den nivå som tidigare anteciperats. Övrig ökning hänförs koncernens löpande renoveringsarbete samt

färdigställd nyproduktion under året. Transaktionen med Diös i höstas innefattade både avyttring och förvärv av fastigheter, vilket sammantaget resulterade i en negativ nettoeffekt på intäkterna i kvartalet. En svalare hyresmarknad innebar även en något lägre ekonomisk uthyrningsgrad jämfört med samma kvartal föregående år.

Intäkterna för perioden uppgick till 630,4 mkr (589,7). Ökningen om 6,9 procent hänförs till hyresindexering av både bostäder och lokaler, nya lokalavtal, färdigställande av nyproduktion samt standardförbättringar.

## **Not 2 Kostnader**

Koncernens kostnader omfattas av drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, fastighetsadministration, försäkring samt övriga förvaltningskostnader.

Driftkostnader avser i huvudsak kostnader för uppvärmning, el- och vattenförbrukning samt avfallshantering och uppgick i kvartalet till -69,5 mkr (-72,5). Kostnaderna har minskat med 4,1 procent trots kraftiga prisökningar på taxebundna kostnader och förklaras delvis av ett mildare klimat med bl a lägre snöröjningskostnader som följd.

I oktober genomförde Europeiska kommissionen en fördjupad granskning av Sveriges skattebefrielser. Kommissionen kom fram till att återigen godkänna skattebefrielserna på biogas med retroaktivitet från Q1 2023 då möjligheten till återbetalning av skatten upphörde. I och med beskedet från finansdepartementet har Skatteverket medgett återbetalning för skatt på biogas som kan ansökas tre år tillbaka. Engångseffekten hänförlig den retroaktiva delen har minskat kostnaderna med cirka 3,2 mkr. Rätt till återbetalning av biogasskatt löper enligt gällande beslut till och med år 2030.

Därtill har skalfördelar uppnåtts av att avtal om extern fastighetsskötsel sagts upp till förmån för egen personal.

Periodens kostnader uppgick till -268,2 mkr (-252,5), motsvarande en ökning om 6,2 procent, vilket huvudsakligen förklaras av årets prisökningar på taxebundna kostnader. I övrigt har obligatoriska, ej årligen återkommande, myndighetskontroller genomförts för delar av beståndet vilket också har bidragit till ökningen.

## **Not 3 Driftnetto och överskottsgrad**

Driftnettet för kvartalet uppgick till 87,9 mkr (76,9), motsvarande en ökning om 14,4 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Överskottsgraden uppgick till 55,8 procent (51,5).

Driftnettet för perioden uppgick till 362,2 mkr (337,2) med en överskottsgrad om 57,5 procent (57,2). Periodens ökning är främst hänförlig årlig hyresökning, förädling av bostadsbeståndet samt färdigställd nyproduktion.

## **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 -13,0 mkr (-11,6). De högre kostnaderna är främst hänförliga till löner då fler roller tagits in under central administration.

Periodens centrala administrationskostnader uppgick till -51,7 (-51,4). Ökade kostnader kopplade till prisuppgångar och större organisation har kompenseras av lägre kostnader för konsulter och rådgivning.

## **Not 5 Finansiella intäkter/kostnader**

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgick till -43,5 mkr (-41,3) och för perioden -174,6 (-161,7). Ökningen både gällande kvartalet och perioden jämfört med föregående år förklaras främst av utökad lånevolym samt förfall av ränteswappar med lägre ränta.

KlaraBos räntesäkringsnivå uppgår till 80,2 procent (79,9) av lånevolymen. KlaraBo har under kvartalet omförhandlat externa lån motsvarande 1 800 mkr som hade förfall under första halvåret 2025 till en väsentligt lägre marginal än genomsnittsportföljen.

## **Not 6 Värdeförändringar**

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis och minst en gång per år genomförs en fullständig extern värdering av varje värderingsobjekt. Under kvartalet har fastigheterna värderats externt av oberoende auktoriserade värderingsinstitutet Savills. 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 fjärde kvartalet innebar höjda avkastningskrav i fastighetsvärderingarna med drygt 3 punkter i genomsnitt, vilket allt annat lika skulle innebära en värdeförändring på cirka -70 mkr i fastighetsbeståndet, motsvarande en värdenedgång på cirka 0,7 procent. Genomförda hyresförhandlingar, en aktiv förvaltning samt koncernens löpande värdeskapande åtgärder, genom renovering och investeringar kompenserade för ökade avkastningskrav. Nettovärdeförändringen i kvartalet uppgick till 132,4 (-18,0) och förklaras huvudsakligen av hyresförhandlingar som fallit ut väsentligt bättre än tidigare antaganden. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen cirka 4,9 procent och avkastningskravet för portföljens bostäder 4,8 procent.



Värdeförändring för koncernens derivatportfölj uppgick i kvartalet till 72,7 mkr (-174,1) och hänförs till koncernens räntederivat. Den positiva värdeutvecklingen under kvartalet förklaras av förändrade antaganden om framtida marknadsräntor. Denna effekt är endast bokföringsmässig och inte kassaflödespåverkande och vid derivatens utgång är värdet noll.

#### **Not 7 Skattekostnad**

Kvartalets totala skattekostnad uppgick till -57,6 mkr (32,3) och avser primärt uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring i förvaltningsfastigheter och derivat, samt aktuell skatt på förvaltningsresultatet. Aktuell skatt uppgick till -4,8 mkr (4,0).

Av periodens skattekostnad om -85,2 mkr (73,9) utgörs -45,8 mkr (72,4) av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring av fastigheter. Resterande skattekostnad förklaras av uppskjuten skatt hänförlig till derivat samt aktuell skatt. Aktuell skatt för perioden uppgick till -23,0 mkr (-18,8). Ränteavdragsbegränsningsreglerna medför att 86,8 mkr (86,6) av räntekostnaderna på totalt 174,6 mkr (161,7), ej blir avdragsgilla för året.

#### **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.

Finansiella intäkter har påverkats i kvartalet av en anteciperad utdelning från dotterbolag om 650,0 mkr.

# Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		0,2	0,3
Förvaltningsfastigheter	8	9 243,9	9 031,9
Materiella anläggningstillgångar		5,5	7,7
Finansiella anläggningstillgångar		0,0	17,2
Fordringar	9	407,2	24,3
Likvida medel		143,0	168,5
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 799,9</b>	<b>9 249,9</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	4 484,2	3 936,3
Derivat		10,6	36,7
Uppskjuten skatteskuld	11	269,2	216,0
Långfristiga räntebärande skulder	12	3 762,0	4 762,7
Kortfristiga räntebärande skulder	12	1 128,2	116,1
Övriga skulder		145,8	182,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 799,9</b>	<b>9 249,9</b>

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3 936,3</b>	<b>4 320,0</b>
Periodens resultat	187,9	-381,5
Nyemission	390,9	
Kostnader hänförliga till nyemission	-18,6	-
Skatteeffekt på emissionskostnader	3,8	-
Återköp av aktier	-16,2	-2,1
<b>Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>4 484,2</b>	<b>3 936,3</b>

## 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 orealiserade 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 9 243,9 mkr (9 031,9), varav projektutvecklingsfastigheter utgör 17,8 mkr (16,2), tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgår till 10,6 mkr (10,6) och resterande 9 215,5 mkr (9 005,1) avser befintliga förvaltningsfastigheter.

## Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 031,9	9 170,7
Förvärv av förvaltningsfastigheter	79,3	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-140,0	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	144,0	161,5
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	5,2	117,1
Offentligt bidrag	-	19,2
IFRS 16	-	3,3
Orealiserade värdeförändringar	123,5	-439,9
<b>Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>9 243,9</b>	<b>9 031,9</b>

### Not 9 Fordringar

Fordringar består till största del av den pågående nyemissionen där likviden på 390,9 mkr före avdrag för emissionskostnader reglerats i början av januari.

### Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 484,2 mkr (3 936,3). Förändringen förklaras av pågående nyemission, periodens resultat samt att bolaget under 2024 gjort återköp av aktier om 16,2 mkr. Aktieåterköpen görs inom ramen för det tidigare kommunicerade bemyndigandet om aktieåterköp uppgående till totalt 30 mkr.

### Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 269,2 mkr (216,0) är främst hänförlig till värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och derivat.

### Moderbolaget

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

Ökningen av fordringar hos koncernföretag beror på en anteciperad utdelning från dotterbolag om 650,0 mkr.

Den pågående nyemissionen har ökat bundet eget kapital med 1,3 mkr som ej registrerat aktiekapital samt fritt eget kapital med 389,6 mkr före avdrag för emissionskostnader och ökat övriga fordringar med motsvarande belopp. Nyemissionen registrerades och likviden blev tillgängliga i början av januari.

# Finansiering

## Not 12 Finansiering

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder avser primärt finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter. Finansieringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick på balansdagen till 4 890,2 mkr (4 878,8). Leasingskulden enligt IFRS16 uppgick till 13,0 mkr (14,4) och avser tomträtt och kontorslokaler. Leasingskulden är exkluderad i tabellen över kredit- och räntebindning nedan. Amorteringar för de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 50,1 mkr (47,8). Koncernens kassa uppgick till 143,0 mkr (168,5) och därutöver har KlaraBo tillgängliga kreditfaciliteter uppgående till 200 mkr. Skuldernas verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgick per 31 december 2024 till 51,4 procent (52,2).

### Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 31 december 2024 utgörs KlaraBos finansiering huvudsakligen av upplåning i fyra nordiska banker. KlaraBo har väl etablerade samarbeten med dessa banker och en kontinuerlig dialog gällande finansieringsfrågor. Dialogen gällande refinansiering av krediter med förfall under 2025 har påbörjats och bedömningen är att dessa krediter kommer att kunna förlängas till attraktiva villkor under våren 2025. De krediter som förlängdes under fjärde kvartalet 2024 gjordes till betydligt lägre räntemarginaler jämfört med tidigare.

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 derivatportföljen till 2 750 mkr (2 750) vid periodens utgång. Låneportföljens räntebindningstid uppgick till 3,3 år (3,7). Inkluderat fasträntekrediter var koncernens räntesäkringsnivå, det vill säga andelen skulder som löpte med fast ränta, 80,2 (79,9) procent. KlaraBo erhöll fortsatt positiva kassaflöden från koncernens ränteswappar och swaption, vilket dämpade bolagets räntekostnader. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 3,3 procent (3,5) på balansdagen. Förändringen jämfört med föregående år berodde på lägre marknadsräntor samt lägre marginaler för de krediter som omförhandlades under det fjärde kvartalet 2024. De förlängda krediterna omfattade totalt cirka 1 800 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (2,1).

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -10,6 mkr (-36,7). Förflyttningen av värdet på derivatportföljen jämfört med föregående år är dels hänförlig till upptaget av nya swappar med högre ränta än de som förfallit, dels att marknadsräntan gått ned.

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2024						
2025	1 077	22	2 244	46	200	0,18
2026	883	18				
2027	2 834	58	250	5	250	2,00
2028			200	4	200	2,83
> 5 år	89	2	2 189	45	2 100	2,61
<b>Summa*</b>	<b>4 883</b>	<b>100</b>	<b>4 883</b>	<b>100</b>	<b>2 750</b>	<b>2,39</b>

\* Exklusive IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

### Utestående ränteswappar 2024-12-31

Nominellt belopp (mkr)	Förfalldatum	Fast räntenivå
200	2025-05-11	0,181%
250	2027-09-17	2,002%
200	2028-11-21	2,827%
250	2029-09-17	2,030%
250	2029-11-18	2,873%
300	2030-11-18	2,945%
300	2031-02-20	3,050%
700	2032-05-09	2,205%
300	2033-02-16	3,055%
2 750		2,395%

Koncernen har en swaption med nominellt värde om 300 mkr och fast ränta om 2,58 procent, potentiellt startdatum för denna swaption är 15 maj 2025. Då swaptionen inte har påverkat den genomsnittliga räntebindningen har den exkluderats i ovan tabeller över kredit- och räntebindning samt i tabellen över utestående swappar.

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2024 3 mån okt-dec	2023 3 mån okt-dec	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	75,0	65,3	310,5	285,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,5	0,7	2,5	2,7
Erhållen ränta	1,2	2,7	3,9	7,5
Betald ränta	-44,4	-53,8	-175,3	-171,2
Betald skatt	11,3	15,4	-23,4	-23,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>43,5</b>	<b>30,3</b>	<b>118,2</b>	<b>101,3</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>				
Förändring rörelsefordringar/-skulder	-7,2	31,9	-35,8	31,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>36,3</b>	<b>62,2</b>	<b>82,4</b>	<b>132,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-1,2	0,0	-77,3	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	-1,7	0,0	123,6	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-42,4	-45,2	-144,0	-161,5
Nyproduktionsinvesteringar	-1,3	-41,0	-5,2	-117,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-0,3	-0,2	-0,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-46,8</b>	<b>-86,4</b>	<b>-103,1</b>	<b>-279,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyupptagna finansiella skulder	-	5,9	100,0	30,8
Låneupptagningskostnader	-4,5	-	-4,5	-
Amortering av finansiella skulder	-12,3	-18,1	-84,0	-52,1
Förändring byggnadskreditiv	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	0,0	0,0	-16,2	-2,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-16,9</b>	<b>-12,2</b>	<b>-4,7</b>	<b>-23,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-27,4</b>	<b>-36,5</b>	<b>-25,4</b>	<b>-169,8</b>
Likvida medel vid periodens början	170,4	204,9	168,5	338,3
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>143,0</b>	<b>168,5</b>	<b>143,0</b>	<b>168,5</b>



# Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2024 3 mån okt-dec	2023 3 mån okt-dec	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	6,4	4,6	25,5	25,0
Personalkostnader	-6,1	-4,7	-21,3	-18,6
Övriga externa kostnader	-5,8	-5,8	-22,5	-25,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5,6</b>	<b>-5,9</b>	<b>-18,4</b>	<b>-18,9</b>
Finansiella intäkter/kostnader	690,4	-44,0	653,7	-74,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>684,8</b>	<b>-49,9</b>	<b>635,3</b>	<b>-93,4</b>
Erhållna/lämnade koncernbidrag	18,4	19,2	18,4	19,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>703,3</b>	<b>-30,7</b>	<b>653,7</b>	<b>-74,2</b>
Skattkostnad	-18,3	13,6	-14,8	13,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>685,0</b>	<b>-17,1</b>	<b>639,0</b>	<b>-60,6</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Materiella anläggningstillgångar	0,4	0,6
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 444,2	2 311,1
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	3 715,9	3 127,2
Uppskjutna skattefordringar	2,7	13,6
Övriga fordringar	388,9	4,7
Kassa och bank	131,5	156,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 683,6</b>	<b>5 613,2</b>
Bundet eget kapital	7,9	6,6
Fritt eget kapital	4 108,4	3 110,6
Derivat	13,0	51,0
Skulder till koncernföretag	2 537,4	2 438,3
Övriga skulder	16,9	6,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 683,6</b>	<b>5 613,2</b>

# 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 en dubbel väsentlighetsanalys har vi identifierat sex viktiga områden där vi som bolag kan göra störst skillnad och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Inom respektive område har mål formulerats, nedan presenteras ett urval av dessa.

## MILJÖ

### Klimat och energi

- 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.
- Trästomme ska prioriteras vid nyproduktion.
- Vi klimatsäkrar vårt fastighetsbestånd.



### Resurseffektiva kvarter

- I alla våra bostadskvarter ska det finnas möjlighet att källsortera.
- 70 procent 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

### Våra medarbetare

- Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning (40/60) och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund.
- Möjliggöra intern karriärutveckling/karriärsteg för minst fem medarbetare per år, till exempel ta sig an en ny roll eller ett större/ nytt ansvar inom sin nuvarande funktion.
- Alla medarbetare ska genomföra en introduktion i KlaraBos hållbarhetsarbete och uppförandekod.



### Trygga och trivsamma kvarter

- 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.



### Människor i vår värdekedja

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



## BOLAGSSTYRNING

### Ansvarsfulla affärer

- Inga rapporterade fall i visseblåsaren.





Solceller installerade på KlaraBo-fastigheter i Svalöv.

#### Hållbarhetsrelaterade aktiviteter under kvartalet

- En gap-analys har genomförts. Det är en metod för att identifiera skillnader (gap) mellan företagets nuvarande prestation och önskade mål. Syftet är att förstå vad som krävs för att nå målen och identifiera åtgärder för att stänga dessa gap. Förutom att det handlar om att förbereda oss för att möta kommande EU-krav så vill vi också stärka vårt företags anseende och konkurrenskraft. Den hjälper oss att identifiera områden där vi behöver förbättra oss för att undvika risker och ta vara på nya möjligheter.
- Under fjärde kvartalet har vi påbörjat arbetet med en övergång till EU:s nya standard för hållbarhetsredovisning, ESRS. Även om vi ännu inte rapporterar fullt ut enligt ESRS, ser vi detta som ett viktigt steg för att möta framtida krav och öka transparensen i vår redovisning.
- Arbetet med att ta fram en hållbarhetspolicy har slutförts. Policyn fungerar som en vägledning i hur KlaraBo arbetar för att skydda miljön, ta hand om sina medarbetare och leverantörer, samt säkerställa en ansvarsfull och etisk bolagsstyrning.

På [klarabo.se/hallbarhet](https://klarabo.se/hallbarhet) finns utförligare beskrivningar av respektive område inklusive de mål som vi arbetar utifrån.

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 december, 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, 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 förvaltningsverksamheten.

## Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01	2024-04-01	2024-01-01
<b>Hyresintäkter</b>	<b>656,2</b>	<b>637,0</b>	<b>642,1</b>	<b>640,1</b>	<b>634,9</b>
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-283,1</b>	<b>-261,2</b>	<b>-261,1</b>	<b>-261,1</b>	<b>-261,1</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>373,1</b>	<b>375,8</b>	<b>381,0</b>	<b>379,0</b>	<b>373,8</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>56,9</b>	<b>59,0</b>	<b>59,3</b>	<b>59,2</b>	<b>58,9</b>
Centrala administrationskostnader	-45,9	-43,8	-43,8	-43,8	-43,8
Finansiella intäkter/kostnader	-162,2	-175,4	-175,0	-168,1	-168,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>165,0</b>	<b>156,6</b>	<b>162,2</b>	<b>167,2</b>	<b>161,2</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,27	1,20	1,24	1,28	1,23
Antal aktier, milj	130,3	130,6	130,6	130,9	131,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0

Hyresintäkterna i intjäningsförmågan har under kvartalet ökat med 19,2 mkr huvudsakligen hänförligt till slutförda hyresförhandlingar för bostäder avseende 2025. Hyreshöjningen har hittills resulterat i ett viktat snitt om 4,9 procent. Ett antal orter kvarstår vars hyresvärde motsvarar cirka 34 procent av beståndets totala hyresvärde för bostäder, vilket kommer få effekt på kommande kvartals intjäningsförmåga. I övrigt har hyresindexering på lokalkontrakt och kvartalets 37 ROT-renoveringar bidragit till intäktsökningen.

Fastighetskostnader har uppdaterats baserat på koncernens fastställda budget för 2025 justerat för ett normalår samt prognosrelaterade poster. Kostnadsökningen om 21,9 mkr hänförs i huvudsak till prisökningar på taxor och årlig kostnadsindexering av hela koncernens fastighetsbestånd.

Centrala administrationskostnader har ökat med 2,1 mkr främst med anledning av kostnadsindexering samt årlig lönerrevision. Kostnaden har även ökat kopplat till utökade krav på hållbarhetsrapportering.

Finansiella kostnader har minskat med 13,2 mkr hänförligt till den refinansiering som kommunicerats samt sänkt marknadsränta, vilket har sänkt koncernens snittränta med sammanlagt 25 punkter.

# Nyckeltal

KlaraBo presenterar vissa finansiella mått i bokslutskommunikén 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 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	157,5	149,4	630,4	589,7
Förvaltningsresultat, mkr	31,4	23,9	135,9	124,2
Periodens resultat, mkr	178,9	-135,8	187,9	-381,5
Överskottsgrad, %	55,8	51,5	57,5	57,2
Reell uthyrningsgrad, %	97,2	97,8	97,2	97,8
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 243,9	9 031,9	9 243,9	9 031,9
Marknadsvärde/kvm	18 469	18 032	18 469	18 032
Total uthyrningsbar yta, tkvm	499,0	499,5	499,0	499,5
Antal lägenheter i förvaltning	6 694	6 604	6 694	6 604
Antal lägenheter i projektutveckling	974	1 098	974	1 098
<b>Finansiella</b>				
Soliditet, %*	43,6	42,6	43,6	42,6
Belåningsgrad, %	51,4	52,2	51,4	52,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, mkr*	4 387,8	4 189,1	4 387,8	4 189,1
<b>Aktierelaterade</b>				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,24	0,18	1,04	0,95
Eget kapital per aktie, kr*	31,5	30,0	31,5	30,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	33,7	32,0	33,7	32,0
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	32,1	-5,5	9,8	10,0
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	5,4	-7,3	5,4	-7,3
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	130,3	131,1	130,3	131,1
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden, miljontal	130,3	131,1	130,7	131,1

\*Justerat för nyemission avseende ej tillträdna aktier



# 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 omflytningsvakans.
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 räntenettot.	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.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.	Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av Hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

## Avstämningstabell nyckeltal

	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Marknadsvärde/kvm</b>				
A Förvaltningsfastigheter, mkr	9 243,9	9 031,9	9 243,9	9 031,9
B Pågående nyproduktioner, mkr	17,7	14,0	17,7	14,0
C Tomträtt	10,6	10,6	10,6	10,6
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	499,0	499,5	499,0	499,5
<b>(A+B-C)/D Marknadsvärde/kvm</b>	<b>18 469</b>	<b>18 032</b>	<b>18 469</b>	<b>18 032</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>				
A Driftnetto, mkr	87,9	76,9	362,2	337,2
B Intäkter, mkr	157,5	149,4	630,4	589,7
<b>A/B Överskottsgrad, %</b>	<b>55,8</b>	<b>51,5</b>	<b>57,5</b>	<b>57,2</b>
<b>Reell utyrningsgrad, %</b>				
A Antal lägenheter	6 694	6 604	6 694	6 604
B Antal outhyrda lägenheter	305	231	305	231
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	120	85	120	85
<b>1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %</b>	<b>97,2</b>	<b>97,8</b>	<b>97,2</b>	<b>97,8</b>
<b>Soliditet, %</b>				
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 484,2	3 936,3	4 484,2	3 936,3
B Återläggning nyemission avs ej tillträdna aktier	-376,1	0,0	-376,1	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 799,9	9 249,9	9 799,9	9 249,9
<b>(A+B)/(B+C) Soliditet, %</b>	<b>43,6</b>	<b>42,6</b>	<b>43,6</b>	<b>42,6</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>				
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	3 762,0	4 762,7	3 762,0	4 762,7
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	1 128,2	116,1	1 128,2	116,1
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	143,0	168,5	143,0	168,5
D Förvaltningsfastigheter, mkr	9 243,9	9 031,9	9 243,9	9 031,9
<b>(A+B-C)/D Belåningsgrad, %</b>	<b>51,4</b>	<b>52,2</b>	<b>51,4</b>	<b>52,2</b>
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	0,0	67,0	0,0	67,0
F Pågående nyproduktioner, mkr	17,7	14,0	17,7	14,0
<b>(A+B-E)/(D-F) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %</b>	<b>53,0</b>	<b>53,4</b>	<b>53,0</b>	<b>53,4</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	310,5	285,9	310,5	285,9
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-174,4	-161,7	-174,4	-161,7
<b>A/-B Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>				
A Eget kapital, mkr	4 484,2	3 936,3	4 484,2	3 936,3
B Återläggning derivat, mkr	10,6	36,7	10,6	36,7
C Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	269,2	216,0	269,2	216,0
D Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	0,0	-0,1	0,0	-0,1
E Återläggning nyemission avs ej tillträdna aktier	-376,1	0,0	-376,1	0,0
<b>A+B+C+D+E Långsiktigt substansvärde, mkr</b>	<b>4 387,8</b>	<b>4 189,1</b>	<b>4 387,8</b>	<b>4 189,1</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>				
A Förvaltningsresultat, mkr	31,4	23,9	135,9	124,2
B Vägt gnmsn antal aktier under perioden, miljontal *	130,3	131,1	130,7	131,1
<b>A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>0,24</b>	<b>0,18</b>	<b>1,04</b>	<b>0,95</b>
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>				
A Eget kapital, mkr	4 484,2	3 936,3	4 484,2	3 936,3
B Återläggning nyemission avs ej tillträdna aktier	-376,1	0,0	-376,1	0,0
C Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	130,3	131,1	130,3	131,1
<b>(A+B)/C Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>31,53</b>	<b>30,02</b>	<b>31,53</b>	<b>30,02</b>

	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>				
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 387,8	4 189,1	4 387,8	4 189,1
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal *	130,3	131,1	130,3	131,1
<b>A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>	<b>33,68</b>	<b>31,95</b>	<b>33,68</b>	<b>31,95</b>
<b>Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %</b>				
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr *	0,24	0,18	1,04	0,95
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr *	0,18	0,19	0,95	0,86
<b>A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %</b>	<b>32,1%</b>	<b>-5,5%</b>	<b>9,8%</b>	<b>10,0%</b>
<b>Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %</b>				
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr *	33,7	32,0	33,7	32,0
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr *	32,0	34,5	32,0	34,5
<b>A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %</b>	<b>5,4%</b>	<b>-7,3%</b>	<b>5,4%</b>	<b>-7,3%</b>

\* 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	503,7	+ 0,25%-enheter	-452,5
Hyresvärde*	- 2,50%	-35,2	+ 2,50%	351,9
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	127,7	+ 2,50%	-127,7
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	29,6	+ 0,25%-enheter	-29,7

\*-2,50% avseer enbart lokaler medan +2,50% avser både lokaler och bostäder

## Pågående projekt

Information om pågående projekt i bokslutskommunikén 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 bokslutskommunikén 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

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.

Bolaget har en stabil finansiell ställning. Per 31 december 2024 uppgick likvida medel till 143,0 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). Förändrade avkastningskrav, finansierings- och energikostnader har skapat osäkerhet avseende värderingar vilket 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 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. 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 68 (66), varav 24 kvinnor (21) respektive 44 män (45).

## Redovisningsprinciper

KlaraBo följer i sin koncernredovisning den av EU antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRS IC). Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden 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 2024. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2024.

## Transaktioner med närstående

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

Under kvartalet har Investment AB Spiltan lämnat ett garantiåtagande avseende nyemissionen och för detta erhållit en ersättning uppgående till 6 mkr. Ersättningen har skett till marknadsmässiga villkor.

# 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 1 538 542 aktier. Den aviserade och slutförda företrädesemissionen om 2 057 868 stycken B-aktier under januari 2025 inkluderas ej i tabellen nedan.

## Största aktieägare per 31 december 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	9 973 188	9 973 188	7,6%	3,6%
Ralph Mühlrad	1 285 000	7 494 528	8 779 528	6,7%	7,3%
Wealins S.A.	0	7 695 723	7 695 723	5,8%	2,8%
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%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	6 060 610	6 060 610	4,6%	2,2%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	5 646 065	5 646 065	4,3%	2,0%
Länsförsäkringar Fonder	0	4 892 578	4 892 578	3,7%	1,8%
ODIN Fonder	0	4 196 911	4 196 911	3,2%	1,5%
Avanza Pension	0	2 797 989	2 797 989	2,1%	1,0%
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%
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	43 535 002	44 808 515	34%	20%
	<b>16 300 000</b>	<b>115 527 883</b>	<b>131 827 883</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Teckningsoptioner

Under året har KlaraBo haft tre optionsprogram som löpt ut utan att några aktier tecknats.

Inga optioner har ställts ut under bemyndigandet som gavs vid årsstämman 2024. Vid periodens slut finns inga pågående optionsprogram.

# 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, 14 februari 2025

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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för en översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som KlaraBo AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 14 februari 2025 kl. 08:00 CEST.





## Kalendarium

Delårsrapport Q1 januari-mars 2025	29 April 2025
Årsstämma 2024	29 April 2025
Delårsrapport Q2 januari-juni 2025	17 juli 2025
Delårsrapport Q3 januari-september 2025	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	13 februari 2026



## Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta

**Andreas Morfiadakis, vd**

[Andreas.morfiadakis@klarabo.se](mailto:Andreas.morfiadakis@klarabo.se)

+46 761 331 661

**Per Holmqvist, CFO**

[Per.holmqvist@klarabo.se](mailto:Per.holmqvist@klarabo.se)

+46 733 00 29 23

KLARABO