

KLARABO

Delårsrapport januari-juni 2026



Perioden i korthet

APRIL-JUNI 2026

- **Intäkterna** uppgick till 189,0 Mkr (180,5) och har ökat med 4,7 procent jämfört med samma kvartal föregående år, främst med anledning av årets hyreshöjning samt genomförda standardförbättringar.
- **Driftnetto** uppgick till 115,4 Mkr (109,6) och steg med 5,3 procent. Fortsatt och förbättrad kostnads kontroll samt intäktsökning från standardhöjande åtgärder har begränsat effekten av ökade energipriser.
- **Förvaltningsresultatet** uppgick till 49,4 Mkr (46,5) och har ökat med 6,2 procent trots ökad belåning.
- **Värdeförändring** på förvaltningsfastigheter uppgick till -4,4 Mkr (33,5) och avser i sin helhet realiserad värdeförändring.
- **Värdeförändring** på derivat uppgick till -53,8 Mkr (-68,4), driven av lägre marknadsräntor.
- **Kvartalets resultat** uppgick till -11,3 Mkr (6,7), en försämring mot föregående år och förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i perioden.

JANUARI-JUNI 2026

- **Intäkterna** uppgick till 377,5 Mkr (355,6) och har ökat med 6,1 procent jämfört med samma period föregående år, främst drivet av förvärv, hyresindexering, framgångsrika lokalförhyrningar samt förädling av bostadsbeståndet.
- **Driftnetto** uppgick till 200,8 Mkr (192,8) motsvarande en ökning om 4,2 procent. Fortsatt fokus på operativ effektivitet och kostnads kontroll har motverkat kostnadsökningen kopplat till höjda energitaxor i kombination med ett kallare klimat under periodens första kvartal.
- **Förvaltningsresultatet** uppgick till 68,9 Mkr (71,3).
- **Värdeförändring** på förvaltningsfastigheter uppgick till 64,0 Mkr (273,5) fördelat på 99,4 Mkr (273,5) realiserad respektive -35,4 Mkr (0) realiserad värdeförändring. Den realiserade värdeförändringen avser preliminär effekt för sålda fastigheter och ska ses tillsammans med upplösning av uppskjuten skatteskuld om 31,9 Mkr.
- **Värdeförändring** på derivat uppgick till -12,5 Mkr (-51,7).
- **Periodens resultat** uppgick till 112,7 Mkr (236,0).
- **Substansvärde per aktie** ökade med 2,1 kr, motsvarande 6,4 procent, till 35,0 kr (32,9) jämfört med föregående år.
- **Belåningsgraden** sjönk till 49,8 procent* (50,5). Snittränta uppgår till 3,7 procent** (3,4) på balansdagen.
- **Aktieutdelning** om 0,25 kr per aktie genomfördes under maj månad.

Januari-juni 2026

+6,1%

Intäkter

+4,2%

Driftnetto

97,4%**

Reell uthyrningsgrad

+8,5%

Förvaltningsresultat per aktie, kr

35,0 (+6,4%)

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

-0,07

Resultat per aktie, kr

* Inkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning
** Exkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning

Väsentliga händelser

I PERIODEN

- › KlaraBo återköpte egna aktier till ett värde av 35,7 Mkr och ägde per den 30 juni 2026 totalt 7 592 900 egna aktier, motsvarande 4,8 procent av det totala antalet aktier.
- › KlaraBo refinansierade banklån om totalt 1 290,1 Mkr till lägre marginaler. Samtliga lån med förfall under 2026 förlängdes samtidigt som revolverande kreditlöften utökades med 150 Mkr till totalt 250 Mkr.
- › KlaraBo ingick ett villkorat avtal med Episurf om försäljning av en fastighetsportfölj bestående av icke strategiskt belägna fastigheter i Bollnäs, Västervik och Trelleborg. Transaktionen betalas genom extern finansiering, säkerställda reverser om 245 Mkr med kvartalsvisa räntebetalningar samt 130 Mkr genom aktier i Episurf till en kurs om 0,045 kronor per aktie. Transaktionen görs ca 2,0 procent under bokfört värde.
- › Styrelsen beslutade om en uppdaterad utdelningspolicy där upp till 25 procent av bolagets årliga förvaltningsresultat ska delas ut till aktieägarna.
- › Årsstämman beslutade om bolagets första aktieutdelning om 0,25 kr per aktie, motsvarande cirka 37 Mkr som genomfördes under maj månad.
- › Den 18 maj 2026 offentliggjorde KlaraBo och Sveafastigheter att styrelserna antagit en gemensam fusionsplan enligt vilken Sveafastigheter absorberar KlaraBo genom en aktiebolagsrättslig fusion. Som en del av transaktionen har KlaraBo även ingått avtal om att förvärva en fastighetsportfölj från SBB omfattande cirka 4 100 lägenheter. Transaktionen omfattar även ett förslag om villkorad extrautdelning om 1,40 kronor per aktie i KlaraBo. Fusionen, portföljförvärvet och extrautdelningen är ömsesidigt villkorade av varandra och förutsätter bland annat erforderliga myndighets- och bolagsstämmbeslut. Om transaktionen genomförs kommer det sammanslagna bolaget att omfatta cirka 26 500 lägenheter och bli Nasdaq Stockholms största noterade bostadsfastighetsbolag. Transaktionen bedöms ge årliga samordningsvinster och kostnadssynergier om minst 120 mkr.
- › Den 26 juni höll KlaraBo en extra bolagsstämma som godkände den annonserade fusionen med Sveafastigheter. Fusionen beräknas genomföras i september 2026, under förutsättning att samtliga villkor uppfylls. I samband med detta beslutades om en extra utdelning om 1,40 kronor per aktie till aktieägarna som är villkorad att fusionen genomförs. Stämman beslutade även om en riktad nyemission till SBB samt ändring av bolagsordningen.
- › Årets eNPS (Employee Net Promoter Score) uppgick till 50, en ökning från 43 föregående år. Resultatet ligger i den absoluta toppen av intervallet för ett mycket bra och hälsosamt eNPS och speglar en stark företagskultur med hög medarbetarlojalitet och stort engagemang.

EFTER PERIODEN

- › KlaraBo har slutfört den tidigare kommunicerade försäljningen av fastighetsportföljen i Bollnäs, Västervik och Trelleborg. Det ekonomiska tillträdet för hela portföljen skedde den 30 juni 2026 och legalt tillträde för merparten av fastigheterna genomfördes den 2 juli 2026. För en återstående fastighet kommer legalt tillträde att ske ovillkorligen inom 18 månader.

JANUARI-JUNI 2026

377,5

Intäkter, Mkr

200,8

Driftnetto, Mkr

68,9

Förvaltningsresultat, Mkr

112,7

Periodens resultat, Mkr

9 940,6*

Förvaltningsfastigheter, Mkr

49,8%**

Belåningsgrad

* Exkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning

** Inkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning

Kommentar från vd

Det största noterade bostadsbolaget

Det första halvåret 2026 har varit ett av de mest aktiva i KlaraBos historia. I en fortsatt osäker omvärld med stora rörelser på ränte-, energi- och aktiemarknaderna har vi haft ett tydligt fokus: att genom aktiva beslut och en stark operativ verksamhet skapa långsiktigt värde för våra aktieägare.

Under halvåret har vi genomfört en fastighetsbytesaffär i miljardklassen för att ytterligare optimera vårt bestånd till orter där vi har en stark marknadsposition. Vi har avyttrat icke strategiska kommersiella tillgångar och bostäder där avkastningspotentialen inte motsvarat våra krav, återköpt egna aktier till en betydande substansrabatt, genomfört bolagets första aktieutdelning och beslutat om en extrautdelning. Samtidigt har den operativa verksamheten fortsatt att skapa värde genom förädling av våra lägenheter, med en avkastning som tydligt överstiger fastigheternas avkastningskrav. Efterfrågan på vårt erbjudande är fortsatt god och uthyrningsgraden ligger kvar på omkring 97 procent.

Den mest betydelsefulla händelsen under kvartalet var offentliggörandet av samgåendet med Sveafastigheter. Tillsammans skapar vi Sveriges största noterade renodlade bostadsfastighetsbolag med cirka 26 500 lägenheter och ett fastighetsvärde om 47 miljarder kronor.

Affären stärker vår gemensamma position på den svenska bostadsmarknaden och skapar bättre förutsättningar för långsiktig tillväxt, effektiv förvaltning och fortsatt värdeskapande. Genom ökad skala, en bredare geografisk närvaro och en starkare finansiell plattform får vi bättre möjligheter att utveckla verksamheten, möta framtidens behov och skapa värde för både hyresgäster och aktieägare. Storlek ger skalfördelar och det totala börsvärdet har blivit allt viktigare för att attrahera institutionellt kapital till noterade fastighetsbolag, och samgåendet är därför ett naturligt nästa steg i KlaraBos utveckling.


Samtidigt som vi tog detta strategiska steg samlades medarbetare från hela landet på årets konferens. Under två dagar fyllda av erfarenhetsutbyte, inspiration och gemenskap blev det tydligt att vår största styrka finns i människorna bakom verksamheten, något som också bekräftas i vår årliga medarbetarundersökning.

Ett återkommande budskap under konferensen var att det är tillsammans vi är som bäst. När människor med olika erfarenheter, perspektiv och kompetenser möts skapas nya idéer, bättre lösningar och starkare resultat. Det har präglat KlaraBos utveckling hittills och kommer att vara minst lika viktigt när vi nu tar nästa steg i bolagets utveckling.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare för ert engagemang och ert arbete. Det är genom er kunskap, drivkraft och vilja att utvecklas som vi har kunnat genomföra ett så aktivt halvår och samtidigt fortsätta utveckla KlaraBo.

Med en stark organisation, engagerade medarbetare och en tydlig strategisk riktning ser jag med stor tillförsikt fram emot nästa steg i vår utveckling som Sveriges största noterade bostadsfastighetsbolag.

Andreas Morfiadakis, vd KlaraBo



"Vi har under lång tid byggt en stark verksamhet. Samgåendet ger oss ännu bättre förutsättningar att skapa långsiktigt värde."

Det här är KlaraBo

Vi skapar värde genom att förvärva, utveckla, förädla och förvalta bostäder med långsiktighet i fokus. Sedan starten 2017 har vi vuxit över hela Sverige och fortsätter att växa där människor vill bo och arbeta. Genom att ta hand om och rusta upp befintliga hus, bygga nytt när förutsättningarna är rätt och förvalta fastigheterna i egen regi skapar vi värde för våra hyresgäster, våra investerare och de orter där vi verkar.



KlaraBo i korthet*

Antal lägenheter: 6 712

Fastighetsportfölj: 498 000 kvm

Fastighetsvärde**: 9 915 Mkr (19 894 kr/kvm)

Mål

- › Hyresutvecklingen ska överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.
- › Långsiktigt substansvärde per aktie ska över en konjunkturcykel ha en årlig tillväxt om minst 15 procent.
- › Förvaltningsresultat per aktie ska över en konjunkturcykel ha en årlig tillväxt om minst 12 procent.

Riskbegränsningar

- › Belåningsgrad ska över tid inte överstiga 60 procent.
- › Räntetäckningsgraden ska över tid uppgå till minst 1,75 gånger.

Utdelningspolicy

- › Upp till 25 procent av bolagets förvaltningsresultat kan årligen delas ut till aktieägarna.

Vårt fokus

Vi fokuserar på svenska tillväxtregioner – platser med växande befolkning, fungerande arbetsmarknad och goda framtidsutsikter. Våra största kluster hittas i Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund – orter som speglar KlaraBos långsiktiga syn på värdeskapande, närhet och samhällsengagemang.

Vi vill vara mer än ett bostadsbolag

Vi vill bidra till trygga och trivsamma hem och kvarter, levande orter och långsiktigt värdeskapande. Genom att ta hand om det som redan finns och utveckla nytt, när det behövs och finns kommersiella förutsättningar för, skapar vi värde som märks både i människors vardag och i våra resultat. Närheten till våra hyresgäster och vår långa tidshorisont gör att vi kan agera snabbt, ta ansvar och fortsätta skapa värde som består.

Så skapar vi långsiktigt värde

Vår affärsmodell bygger på fyra delar som tillsammans skapar stabila kassaflöden och värde över tid:

Förvärv

Vi köper primärt bostadsfastigheter med renoverings-potential i tillväxtregioner samt mark för nyproduktion.

Förädling

Vi utvecklar befintliga fastigheter genom renoveringar och andra värdeskapande åtgärder som stärker kassaflöde och driftnetto och därigenom driver värdetillväxt.

Förvaltning

Vi driver vår verksamhet i egen regi med fokus på effektiv drift, kostnadskontroll och hög kundnöjdhet.

Nyproduktion

Vi utvecklar nya bostäder genom prefabricerade moduler, vilket möjliggör effektiv produktion, lägre klimatpåverkan och hög kvalitet.

* Exkluderar tillgångar som innehas för försäljning

** Förvaltningsfastigheter exkl. projektutvecklingsfastigheter och tomträtt värderade enligt IFRS 16

Finansiell utveckling

Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en ändamålsenlig finansiell risknivå. Per den 30 juni 2026 bestod finansieringen huvudsakligen av upplåning i fem nordiska banker. Bolaget har etablerade samarbeten med dessa och ytterligare banker och för en kontinuerlig dialog kring finansieringsfrågor.

Koncernens låneportfölj består på balansdagen endast av krediter med rörlig ränta. För att minska ränterisken och stabilisera kassaflöden används räntederivat för att påverka räntebindningstiden. Vid periodens slut uppgick derivatportföljen till 3 360 Mkr (3 100). Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid var 2,9 år* (3,3), och andelen skulder med fast ränta, efter derivat, uppgick till 66,4 procent* (59,5).

Under kvartalet frånträdde KlaraBo fastigheter med ekonomiskt tillträde den 30 juni, vilket innebar att krediter om totalt 487,9 Mkr upplöstes.

Under perioden har ytterligare lån motsvarande 529,0 Mkr lösts och nya lån motsvarande 599,2 Mkr upptagits i samband med den slutförda bytestransaktionen. KlaraBo har under perioden även refinansierat krediter om totalt 1 290,4 Mkr i tre olika banker. Refinansieringen skedde till rörlig ränta med en löptid om tre år.

Under perioden tecknades en ny swap om 260 Mkr till en fast ränta på 2,11 procent och löptid om tre år.

Nya kreditfaciliteter om 150 Mkr tecknades under perioden för att möjliggöra fortsatta investeringar och upprätthålla en stabil likviditetsnivå. Under kvartalet har 40 Mkr av de nytecknade kreditfaciliteterna nyttjats.

Kapitalbindningstiden uppgick på balansdagen till 2,3 år* (1,7). Den genomsnittliga räntan inklusive derivat, uppgick till 3,7 procent* (3,4) på balansdagen. Förändringen i snitträntan jämfört med föregående år beror främst på refinansiering av tidigare fasträntelån under tredje kvartalet 2025. Uppgången har begränsats med anledning av reducerade marginaler efter periodens refinansieringar. Den genomsnittliga låneportföljens marginalen uppgick på balansdagen till 1,31 procent*.

Det verkliga värdet på räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -21,1 Mkr (-62,3). Den negativa värdeutvecklingen förklaras av förändrade antaganden om framtida marknadsräntor.

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2026	-	-	1 699	31	-	-
2027	935	17	250	5	250	2,0
2028	1 433	26	450	8	450	2,5
2029	2 690	48	760	14	760	2,3
2030	-	-	300	5	300	2,9
> 5 år	-	-	1 600	29	1 600	2,6
Summa*	5 059	91	5 059	91	3 360	2,5
Sålda fastigheter**	488	9	488	9	-	-
Summa***	5 546	100	5 546	100	3 360	2,5

Utestående ränteswappar 2026-06-30

Nominellt belopp (Mkr)	Förfalldatum	Fast räntenivå
250	2027-09-17	2,0
250	2028-04-10	2,2
200	2028-11-21	2,8
260	2029-01-26	2,1
250	2029-09-17	2,0
250	2029-11-18	2,9
300	2030-11-18	2,9
300	2031-02-20	3,1
700	2032-05-09	2,2
300	2033-02-16	3,1
300	2033-05-16	2,6
3 360		2,5

*Exkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning

** Avser skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning

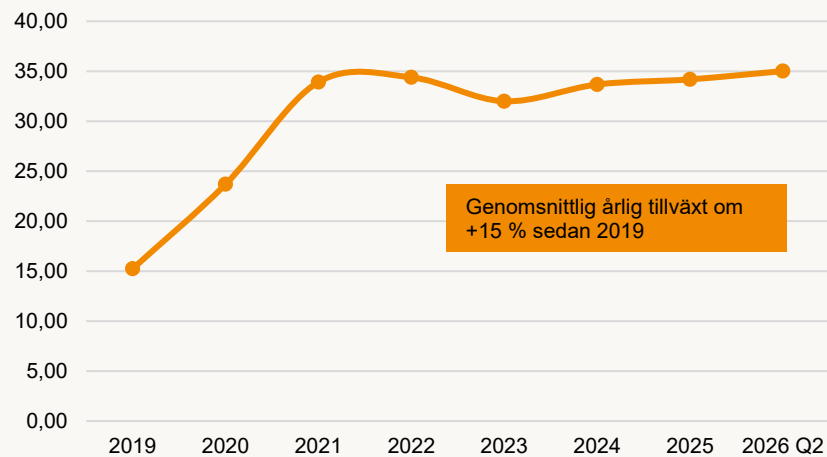
*** Exklusive IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Finansiella mål och utfall

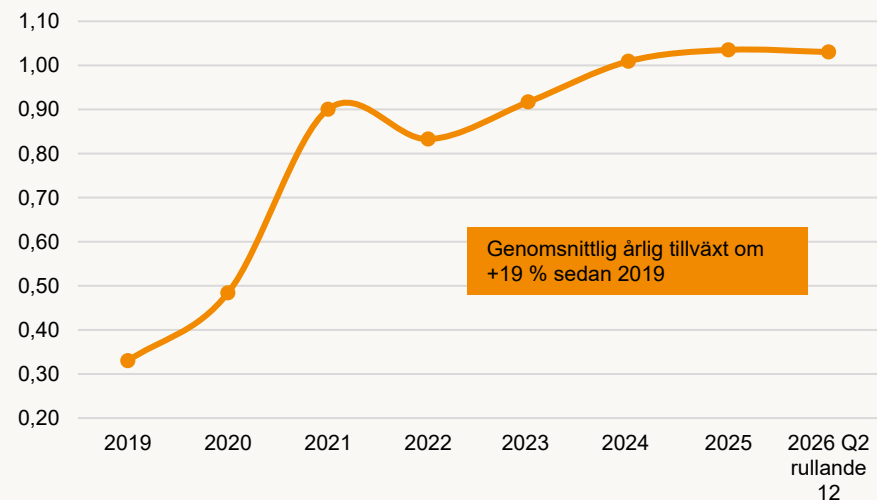
Övergripande mål	Kommentar	Mål	Utfall januari-juni 2026
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	✓ 1,0 procentenheter
Långsiktigt substansvärde	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
Räntetäckningsgrad*	Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger över tid.	>1,75 ggr	✓ 1,8 ggr
Belåningsgrad*	Belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid.	<60%	✓ 49,8%

* Inkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



Förvaltningsresultat per aktie, kr



Värdeskapande med omtanke om människor och miljö

KlaraBos arbete inom miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning är en integrerad del av affärsmodellen och bidrar till långsiktigt värdeskapande för hyresgäster, medarbetare, investerare och de orter där bolaget verkar. Arbetet styrs och följs upp genom tydliga mål, med ambitionen att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan senast 2045.

Miljö och energi

KlaraBo arbetar systematiskt för att minska klimatpåverkan genom energieffektivisering av fastigheter, ökat återbruk och en ökad andel förnybar energi. Vid renoveringar genomförs återbruksinventeringar som en del av processen för att använda resurser mer effektivt.

Målet är att använda enbart förnybar energi för el, värme och fordon i verksamheten senast 2030 samt att successivt minska utsläppen i hela värdekedjan. Arbetet bidrar till lägre energikostnader över tid och minskad exponering mot energirelaterade risker.

Socialt ansvar

Genom lokal förvaltning, samverkan och kontinuerlig dialog med hyresgäster bidrar KlaraBo till trygga och trivsamma bostadsmiljöer. Närvaro i områdena skapar förutsättningar för god service, hög kvalitet i förvaltningen och långsiktiga relationer.

För medarbetarna ligger fokus på en trygg, inkluderande och utvecklande arbetsmiljö. Medarbetarengagemanget följs upp årligen och ligger på en fortsatt hög nivå, vilket stödjer en stabil och effektiv verksamhet. Arbetet med att uppnå en jämnare könsfördelning fortsätter.

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande är en förutsättning för långsiktigt värdeskapande. KlaraBo arbetar utifrån tydliga riktlinjer, transparens och etiska krav. Uppförandekoder för medarbetare och leverantörer samt en etablerad visseblåsarfunktion utgör grunden för arbetet.

Kraven omfattar affärsetik, arbetsvillkor och miljöhänsyn och gäller både den egna verksamheten och leverantörsledet.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för strategi, mål och prioriteringar. Ledningsgruppen ansvarar för styrning och uppföljning, medan genomförandet sker i den operativa verksamheten, där beslut och prioriteringar omsätts genom lokal närvaro och förvaltning i egen regi.

Arbetet följs upp löpande och är integrerat i den finansiella rapporteringen. KlaraBo följer utvecklingen av EU:s regelverk och anpassar rapporteringen med fokus på relevans och transparens.



KlaraBo-dagar arrangerades på våra större orter runt om i landet, med fokus på gemenskap och delaktighet.

Hur sannolikt är det att du skulle rekommendera KlaraBo som arbetsgivare till andra?

50

Utmärkt resultat!



HÅLLBARHET

Åtgärder under kvartalet

Under kvartalet har KlaraBo fortsatt att genomföra hållbarhetsinitiativ med fokus på gemenskap, engagemang och långsiktig förvaltning.

- KlaraBo har genomfört KlaraBo-dagar på flera orter. Tillsammans med lokala föreningar och organisationer har aktiviteter arrangerats för att främja gemenskap, delaktighet och trivsel i bostadsområdena. Initiativet stärker den lokala förankringen och bidrar till attraktiva och trygga områden där människor känner sig hemma.
- Den årliga medarbetarkonferensen har genomförts med fokus på engagemang, delaktighet och företagskultur. Genom utbildningar och workshops har medarbetarna fått ökad kunskap om hur bolagets hållbarhetsmål kan omsättas i det dagliga arbetet. Under konferensen uppmärksammades även medarbetare som nominerats av sina kollegor för sina insatser.
- Årets eNPS (Employee Net Promoter Score) uppgick till 50, en ökning från 43 föregående år. Resultatet ligger i den absoluta toppen av intervallet för ett mycket bra och hälsosamt eNPS och speglar en stark företagskultur med hög medarbetarlojalitet och stort engagemang.
- KlaraRöj har genomförts på flera orter runt om i landet. Tillsammans med hyresgästerna har gemensamma ytor och gårdsmiljöer städats och rustats upp. Initiativet bidrar till ökad trivsel, stärkt gemenskap och ett gemensamt ansvarstagande för sin närmiljö.
- KlaraBo har under kvartalet fortsatt med installationen av solceller i Höör, med planerat färdigställande under sommaren. Anläggningen förväntas producera cirka 50 MWh per år, vilket bidrar till en ökad andel förnybar energi och minskar energikostnaderna.

Urval av våra hållbarhetsmål

Målområde	Mål till	Uppföljning	Kommentar
Energiintensitet	2030	Följs upp årsvis	Endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i bolagets verksamhet.
Växthusgasutsläpp	2045	Följs upp årsvis	Klimatneutralitet i hela värdekedjan.
Jämställdhet	2030	Följs upp årsvis	40/60 fördelning mellan kvinnor och män i verksamheten.

Läs mer om våra mål och vårt hållbarhetsarbete på i vår års- och hållbarhetsredovisning på klarabo.se/hallbarhet.

Våra fastigheter

Vårt bestånd av hyresbostäder finns i stora delar av Sverige, från Trelleborg i söder till Östersund i norr och Visby i öst. Portföljen består till övervägande del av bostadsfastigheter.

Fastighetsbeståndet är uppdelat i fyra geografiska områden, Syd, Öst, Mitt samt Nord med fokus på ett antal större centralorter. Vårt fokus är hyresbostadsfastigheter på orter med god befolkningstillväxt och fungerande arbetsmarknad.

Fastighetsinnehavet* består av 205 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 498 000 kvadratmeter exklusive parkeringsplatser och garage. Av ytan utgör 90 procent bostadsytor och snittlägenheten är 67 kvadratmeter stor.

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

Under kvartalet har vi investerat 31,2 Mkr (46,3) i befintliga förvaltningsfastigheter där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärder genomförs när en befintlig hyresgäst är avflyttad och avslutas innan ny hyresgäst flyttar in. Renoveringen pågår normalt under fyra till sex veckor och under den perioden redovisas lägenheten som vakant vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt.

Efterfrågan på våra renoverade lägenheter har varit och bedöms fortsätta vara god och vi ser ingen ökad vakansrisk som följd av de renoveringar med tillhörande hyresökningar vi genomför. Under kvartalet har totalt 34 lägenheter totalrenoverats, vilket ligger i linje med snittet om cirka 40 totalrenoveringar per kvartal, räknat över den senaste 12 månaders perioden.

En kundnära förvaltningsmodell

Hyresbostäder

Fokus på ändamålsenliga hyresbostäder på orter med sund befolkningstillväxt och stark arbetsmarknad. Fokus på orter med god avkastning till begränsad risk.

Förvaltning i egen regi

Förvaltning i egen regi ger kontinuerlig optimering och kontroll av drift- och underhålls-kostnader samt fokus på överskottsgrad.

Värdeskapande: Tillval

Fokus på anpassade värdeskapande kunderbudanden om åtgärder i fastigheter som höjer den generella standarden och bidrar till ökat driftnetto.

Värdeskapande: Renovering

Aktiv renoveringsstrategi genomförs löpande vid hyresgästomflyttning, vilket ökar fastighetsvärdet och bidrar till förbättrat kassaflöde. Utförandet anpassas till de lokala marknaderna och stärker utbudet av moderna bostäder med kvaliteter som efterfrågas av hyresgäster.

* Exkluderar tillgångar som innehas för försäljning



Fastighet i Vaggeryd

Aktivt värdeskapande genom renovering

Ett av våra mål är att den genomsnittliga hyresutvecklingen ska överstiga den generella årliga hyreshöjningen. Detta ska ske genom aktiv förvaltning och kontinuerliga investeringar. Sedan 2019 har hyresutvecklingen i jämförbart bestånd överstigit den generella höjningen med 20,0 procentenheter, vilket visar på ett starkt värdeskapande i det befintliga beståndet.

Den årliga hyresförhandlingen för 2026 slutfördes under kvartalet och resulterade i en hyreshöjning på bostadshyran om cirka 3,3 procent viktat för hela beståndet. Över den senaste 12 månaders perioden har hyresvärdet, utan effekt från transaktioner, sammantaget ökat med 4,6 procent. Skillnaden mellan dessa tal, om totalt 1,3 procentenheter, förklaras huvudsakligen av KlaraBos aktiva förädlingsmodell.

Renoveringar är en central del av vår strategi för långsiktigt värdeskapande. Genom att uppgradera lägenheter till dagens standard med moderna kök, badrum och energieffektiva installationer skapas mervärde för både hyresgäster, bolaget och därmed våra ägare. Vår renoveringsmodell bygger på naturlig omflyttning – vi genomför inte åtgärder som tvingar hyresgäster att flytta. När en lägenhet blir ledig tas den om hand, rustas upp

och blir ett attraktivt hem med uppdaterad standard som möter dagens krav.

Modellen har historiskt visat sig robust och har konsekvent genererat attraktiv värdetillväxt genom kombinationen av hyresökningar och kostnadseffektiviseringar. Processen har historiskt genererat cirka 606 Mkr i nettovärdeökning till följd av renoveringar, exklusive marknadseffekter såsom förändringar i avkastningskrav.

Värdeskapandet med belåning skapar förutsättningar för att i hög grad vara självfinansierande och stärker samtidigt balansräkningen genom en successiv sänkning av koncernens belåningsgrad.

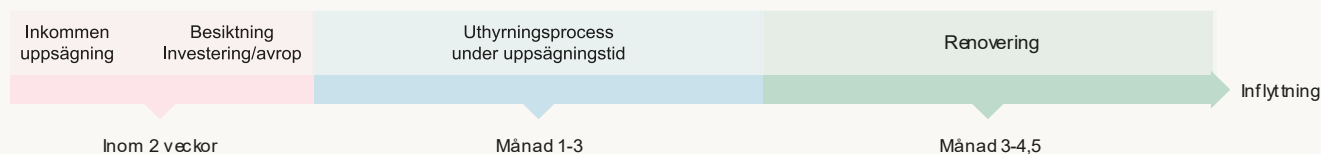
Utöver totalrenoveringarna erbjuder vi, under tiden en hyresgäst är bosatt i en lägenhet, standardhöjande förbättringar i lägenheten. Hyresgäster kan exempelvis välja olika tillval som höjer komforten och bidrar till ökad trivsel. Dessa åtgärder stärker samtidigt fastighetens långsiktiga värde och förbättrar det ekonomiska utfallet utöver de generella hyresförhandlingarna. Dessa typer av tillval är frivilliga för hyresgästen.

ROT-renovering – från åtgärd till resultat

Arbetet med att höja boendestandarden har fortsatt under kvartalet. Totalt har 34 lägenheter totalrenoverats inom ramen för bolagets ROT-strategi, vilket stärker fastigheternas tekniska standard och skapar förutsättningar för stabila och långsiktiga hyresintäkter.

Standardiserad process för ROT-renoveringar

ROT-processen följer en standardiserad modell från uppsägning till inflyttning. Parallell uthyrning under uppsägningstiden bidrar till korta ledtider och begränsad vakans.



Vad ingår i en ROT-renovering?

ROT-renoveringarna genomförs som totalentreprenader med ett komplett utförande, inklusive projektering, samordning och färdigställande. Åtgärderna syftar till att säkerställa lång teknisk livslängd och en enhetlig bostadsstandard.

Åtgärderna omfattar i huvudsak stambyte och uppförande av nya badrum enligt gällande standard, installation av nya kök med tillhörande vitvaror samt uppgradering av ytskikt såsom golv, väggar och interiör. Därtill genomförs nödvändiga installationer och anpassningar av bostaden. I arbetet ingår även återbruk av fungerande material där det är möjligt, vilket bidrar till resurseffektivitet och kostnadskontroll.

Investeringsnivå per lägenhet

ROT-renoveringarna genomförs enligt standardiserade åtgärds paket, vilket möjliggör en förutsägbar och effektiv kostnadsnivå. Kostnaden avser en fullt genomförd standardhöjning av lägenheten och inkluderar samtliga huvudåtgärder såsom badrum, kök, vitvaror, ytskikt samt erforderliga installationer. Snittkostnaden uppgår till cirka 6 400 kr per kvm.



Effekt av genomförd ROT

Genomförda ROT-renoveringar möjliggör en standardhöjning som reflekteras i hyresnivåerna. Utfallet varierar mellan orter beroende på marknadsförutsättningar och fastigheternas utgångsläge.

Ort	Före ROT SEK/kvm	Efter ROT SEK/kvm
Trelleborg	1 290	1 760
Helsingborg	1 250	1 800
Visby	1 380	1 910
Östersund	1 170	1 710

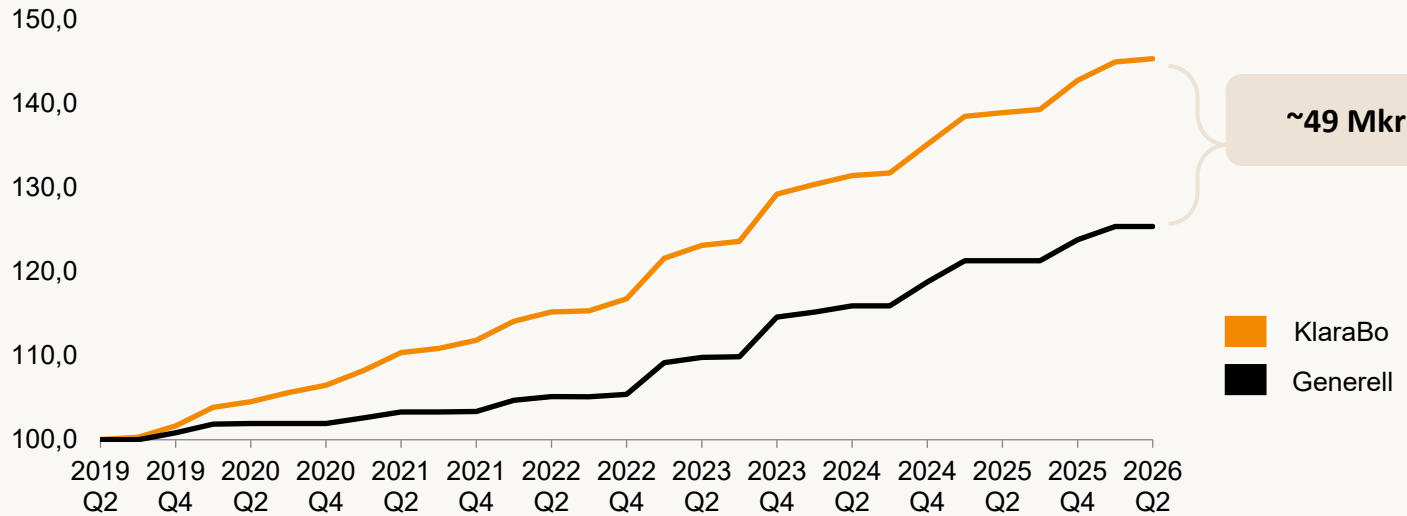
Investeringarna möjliggör därmed en höjd boendestandard med en balanserad relation mellan investeringsnivå och hyresutveckling.

Kostnadseffektiv genomförandemodell

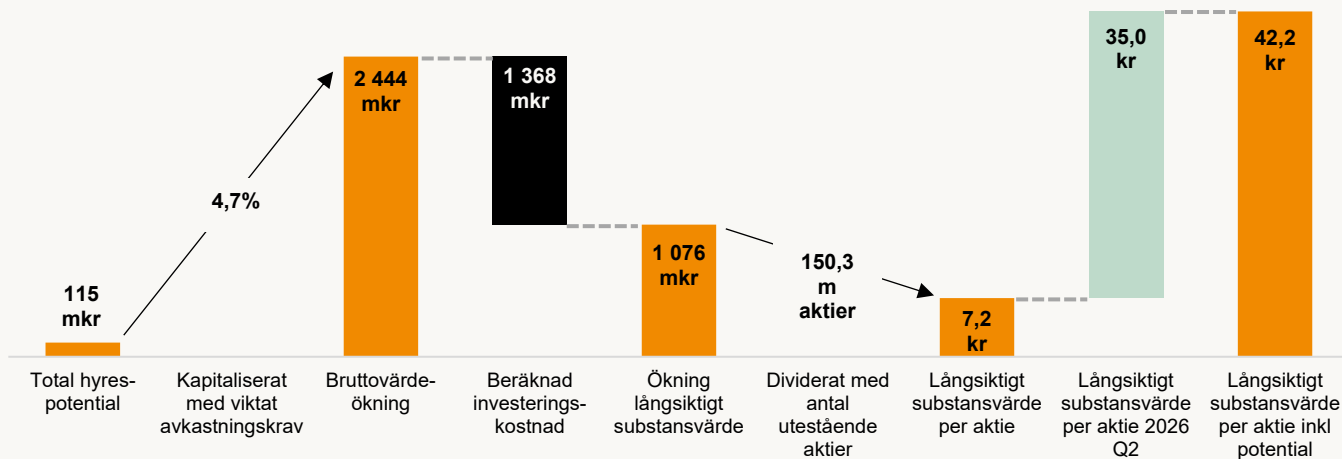
Bolagets ROT-arbeten genomförs med standardiserade åtgärds paket, samordnade inköp och etablerade entreprenörssamarbeten. Arbetssättet skapar förutsägbarhet i både genomförande och kostnadsnivå.

Historisk hyresvärdesutveckling

%-enheter



Potentiellt substansvärde



Historisk nettovärdeökning 2019 – Q2 2026

49 Mkr

Akkumulerad årlig hyreshöjning till följd av renoveringar

/

4,0 %

Viktad genomsnittlig historisk avkastning

=

1 221 Mkr

Bruttovärdeökning till följd av renoveringar

-

615 Mkr

Investeringskostnad för att höja hyresnivåer

=

606 Mkr

Nettovärdeökning till följd av renoveringar

Underliggande beräkning gjord på exakta tal och tabell visar avrundade siffror.

Rullande 12 Q2 2025 – Q2 2026

8,0 Mkr

Hyreshöjning till följd av renoveringar

/

4,7 %

Viktad genomsnittlig avkastning

=

171,4 Mkr

Bruttovärdeökning till följd av renoveringar

-

88,5 Mkr

Investeringskostnad för att höja hyresnivåer

=

82,9 Mkr

Nettovärdeökning till följd av renoveringar

Våra största kluster utgör merparten av portföljen

Vår fastighetsportfölj är koncentrerad till urbana tillväxtorter där kombinationen av god disponibel inkomst och lägre genomsnittshyror stärker affärsmodellen. Våra kluster* finns i marknader med stabil efterfrågan på bostäder, lågt utbud av konkurrerande nybyggnation, bevisad betalningsvilja för renoverade bostäder och starka drivkrafter som infrastrukturutveckling, militär expansion och turism. Fastigheterna erbjuder högre direktavkastning än i de tre storstadsområdena och ett värde per kvadratmeter som ligger väl under nyproduktionskostnaden – vilket långsiktigt ger konkurrensfördelar och begränsar konkurrensen från nybyggnation.

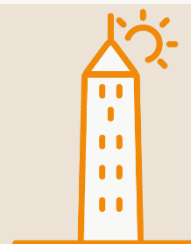
Helsingborg

Närvaro sedan: 2019
Antal lägenheter: 834
Renoveringspotential: 54 %
Reell uthyrningsgrad: 100 %
Fastighetsvärde**: 20 850 kr/kvm



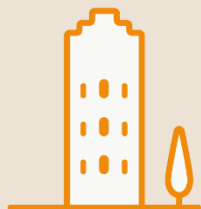
Trelleborg

Närvaro sedan: 2018
Antal lägenheter: 1 084
Renoveringspotential: 38 %
Reell uthyrningsgrad: 100 %
Fastighetsvärde**: 23 790 kr/kvm



Visby

Närvaro sedan: 2021
Antal lägenheter: 887
Renoveringspotential: 60 %
Reell uthyrningsgrad: 100 %
Fastighetsvärde**: 22 150 kr/kvm



Östersund

Närvaro sedan: 2022
Antal lägenheter: 1 006
Renoveringspotential: 80 %
Reell uthyrningsgrad: 100 %
Fastighetsvärde**: 17 120 kr/kvm

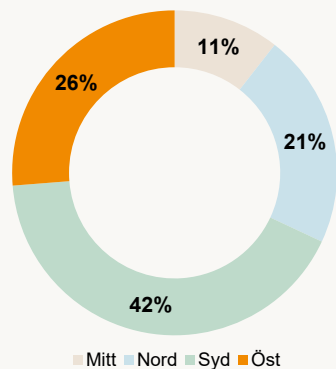


Fastighet i Östersund

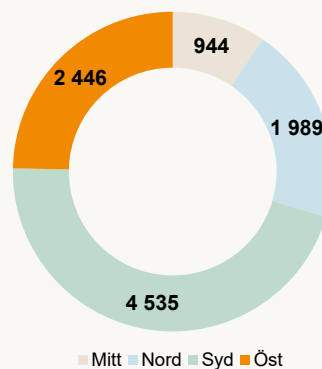
* Avser klusterområden per bokslutsdatum exklusive tillgångar som innehas för försäljning

** Förvaltningsfastigheter exkl. projektutvecklingsfastigheter

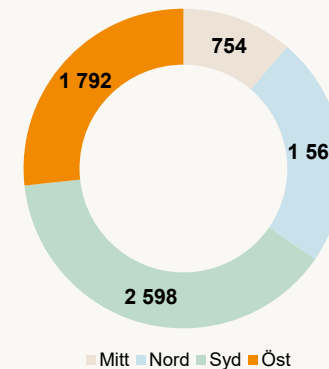
Hyresintäkter bostäder*



Fastighetsvärde**, Mkr



Antal lägenheter*



Förvaltningsfastigheter*

Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Yta, tkvm			Fastighetsvärde**	
			BOA	LOA	Totalt	Mkr	kr/kvm
Mitt	70	754	48,0	4,7	52,7	944	17 929
Nord	18	1 568	106,1	9,2	115,2	1 989	17 260
Syd	68	2 598	174,7	27,6	202,3	4 535	22 421
Öst	49	1 792	117,8	10,4	128,2	2 446	19 083
	205	6 712	446,5	51,9	498,4	9 915	19 894

Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad bostad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Mitt	76,6	1 456	93,3	98,1	71,5	31,7	603	39,8	756
Nord	157,6	1 368	94,7	97,6	149,3	57,1	495	92,2	800
Syd	317,0	1 567	93,8	97,5	297,3	102,6	507	194,8	963
Öst	185,5	1 447	92,7	96,7	171,9	57,9	451	114,1	890
	736,9	1 479	93,7	97,4	690,1	249,2	500	440,9	885
Direktavkastning, %								4,4	
Fastighetsadministration						45,8	92		
Driftnetto inkl. fastighetsadministration					690,1	295,0	395,1		793

* Exkluderar tillgångar som innehas för försäljning

** Förvaltningsfastigheter exkl. projektutvecklingsfastigheter och tomträtt värderade enligt IFRS 16

Vår nyproduktion

Vi arbetar med hela värdekedjan för hyreslägenheter – från projektutveckling och byggnation till egen förvaltning. Nyproduktion är en del av affärsmodellen och bidrar till långsiktig tillväxt, men bedrivs för närvarande selektivt med fokus på projekt som skapar stabila värden över tid.

Affärsutvecklingen handlar om att driva fram projekt från idé till färdig byggrätt, både genom förädling av befintliga fastigheter och genom nya projekt där förutsättningarna är de rätta. Arbetet baseras på noggranna analyser av orternas förutsättningar – som befolkningsutveckling, arbetsmarknad och betalningsförmåga – för att säkerställa att varje projekt är långsiktigt hållbart. Vi strävar efter att minimera klimatpåverkan i byggprocessen genom medvetna materialval och resurseffektiva lösningar.

Vid periodens utgång omfattade projektutvecklingsportföljen 781 byggrätter, vilket ger god beredskap för framtida tillväxt när marknadsförutsättningarna förbättras.

Pågående projekt

Bogen 1, Visby

För förtätningsprojektet Bogen 1 i Visby har exploateringsavtalet fördröjts, men förhoppningen är att avtalet kan färdigställas under andra halvåret 2026 och att detaljplanen därmed kan antas under 2027.

Stäven 1, Visby

KlaraBo har beviljats bygglov för konvertering och återställning av kontorslokaler till 14 lägenheter. Det första trapphuset med två lägenheter har färdigställts och lägenheterna är inflyttade. Produktion av nästa trapphus med ytterligare två lägenheter har påbörjats.

För att möjliggöra en framtida förtätning med fler bostäder har KlaraBo ansökt om en planändring för fastigheten Stäven 1. Dialog pågår med Region Gotland och planarbetet bedöms kunna inledas under 2026.

Öster om mässan, Malmö

Vår markanvisning öster om Mässan i Hyllie, Malmö, omfattar två kvarter med cirka 300 lägenheter varav cirka 50 procent planeras att bli hyresrätter och cirka 50 procent bostadsrätter. Projektet är Malmö stads första Mallbo-projekt, som möjliggör nyproduktion med lägre hyror genom bland annat reducerad parkeringsnorm och rabatterad tomträttsavgäld. Genomförandet planeras i etapper med både bostadsrätter och hyresrätter. Markanvisningsavtalet är undertecknat och gäller till och med 31 mars 2029.



Fastighet i Motala

VÅR NYPRODUKTION

Byggrätter och projektutveckling*

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA	Mkr	kr/kvm		
Syd	Hällef Lundran 8, vind	Malmö	17	0,7	0,5	1,5	2 778	4	100
Syd	Öster om mässan	Malmö	150	9,6	7,6	13,9	1 831	3	100
Nord	Västland 26:39	Sundsvall	152	15,0	11,7	21,4	1 830	4	100
Nord	Västland 26:39 (ombyggnad)	Sundsvall	18	0,4	0,3	0,7	2 120	2	100
Öst	Bogen 1 (etapp 1)	Gotland	90	6,3	5,0	10,4	2 065	5	100
Öst	Bogen 1 (etapp 2)	Gotland	79	5,5	4,4	9,1	2 065	5	100
Öst	Bogen 1 (etapp 3)	Gotland	41	2,9	2,3	4,8	2 065	5	100
Öst	Stäven (konvertering)	Gotland	14	1,3	0,9	1,7	1 900	1	100
Öst	Ålen (påbyggnad)	Vaggeryd	90	6,4	4,9	9,0	1 822	4	100
Öst	Ålen (nyproduktion)	Vaggeryd	130	9,2	7,1	12,9	1 826	4	100
Totalt			781	57,2	44,8	85,4	1 905		

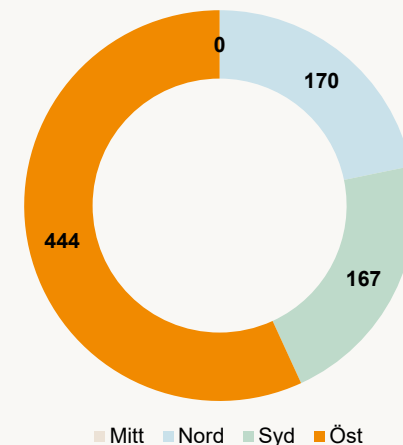
Status:

- 1) Byggstartade projekt eller projekt där bygglov erhållits
- 2) Bygglövsprojektering pågår
- 3) Kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats
- 4) Lagakraftvunnen detaljplan
- 5) Pågående arbete med detaljplan

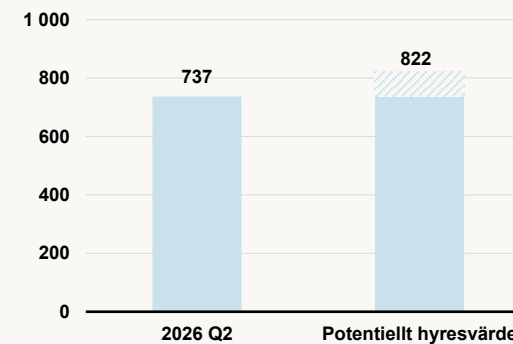
* Information om projekt i pågående projektutveckling inkluderar bedömningar och antaganden vilket innebär osäkerhet gällande tidplaner, areor, kostnader samt framtida hyresvärde. Informationen uppdateras löpande och ska därmed inte ses som en prognos.

** Exkluderar tillgångar som innehas för försäljning

Planerade byggrätter



Hyresvärde inkl. byggrätter**



Grafen visualiserar hyresvärdet för befintligt bestånd** per bokslutsdagen inklusive estimerat hyresvärde för projektportföljen.

Finansiella rapporter



Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Intäkter	1	189,0	180,5	377,5	355,6	720,4
Kostnader	2	-73,6	-70,9	-176,7	-162,8	-313,2
Driftnetto	3	115,4	109,6	200,8	192,8	407,2
Centrala administrationskostnader	4	-14,5	-16,0	-28,2	-29,8	-55,1
Rörelseresultat		100,9	93,6	172,6	163,0	352,1
Finansiella intäkter/kostnader	5	-51,5	-47,0	-103,8	-91,7	-193,0
Förvaltningsresultat		49,4	46,5	68,9	71,3	159,1
Värdeförändringar fastigheter	6	-4,4	33,5	64,0	273,5	365,4
Värdeförändringar derivat	6	-53,8	-68,4	-12,5	-51,7	2,0
Resultat före skatt		-8,8	11,6	120,4	293,1	526,5
Skattekostnad	7	-2,5	-4,9	-7,6	-57,1	-118,4
Periodens resultat		-11,3	6,7	112,7	236,0	408,1

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

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar		0,1	0,2	0,1
Förvaltningsfastigheter	8	9 940,6	10 411,2	9 587,2
Materiella anläggningstillgångar		4,0	4,5	3,6
Finansiella anläggningstillgångar		0,1	0,0	0,0
Fordringar		42,4	23,3	27,9
Likvida medel		58,8	116,1	79,7
Tillgångar som innehas för försäljning	8	897,0	-	1 013,6
Summa tillgångar		10 942,9	10 555,3	10 712,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 879,5	4 674,4	4 840,2
Uppskjuten skatteskuld	9	362,3	314,4	367,4
Derivat		21,1	62,3	8,5
Långfristiga räntebärande skulder	10	4 612,3	3 993,5	4 052,5
Kortfristiga räntebärande skulder	10	448,5	1 377,5	796,7
Övriga skulder		131,3	133,3	157,5
Skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning	10	487,9	-	489,3
Summa eget kapital och skulder		10 942,9	10 555,3	10 712,2

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 840,2	4 484,2	4 484,2
Periodens resultat	112,7	236,0	408,2
Utdelning	-37,6	-	-
Nyemission teckningsoptioner	-	-	8,2
Kostnader hänförliga till nyemission	-	-0,9	-1,1
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	0,2	0,2
Återköp av aktier	-35,8	-45,1	-59,4
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 879,5	4 674,4	4 840,2



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	100,9	93,6	172,6	163,0	352,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,4	0,5	0,9	1,1	2,1
Erhållen ränta	0,0	0,4	0,2	0,9	2,5
Betald ränta	-47,0	-45,2	-96,9	-92,7	-185,5
Betald skatt	-12,8	-12,1	-23,5	-33,4	-34,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41,7	37,2	53,3	38,8	136,9
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Förändring rörelsefordringar/-skulder	-35,2	-10,7	-47,1	5,0	5,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6,5	26,5	6,2	43,9	142,4
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-	6,9	-92,2	-804,5	-804,5
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	1,1
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-40,3	-46,3	-67,0	-75,6	-172,7
Nyproduktionsinvesteringar	-0,8	-0,6	-2,9	-1,0	-2,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-0,3	-0,1	-0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41,2	-40,0	-162,4	-881,1	-979,2
Finansieringsverksamheten					
Emissioner netto	-	-	-	375,5	383,5
Utdelning	-37,6	-	-37,6	-	-
Nyupptagna finansiella skulder	40,0	-	240,8	510,0	510,0
Amortering av finansiella skulder	-12,6	-15,1	-27,0	-30,1	-60,6
Låneupptagningskostnader	-0,5	-	-5,2	-	-
Återköp av egna aktier	-	-	-35,8	-45,1	-59,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10,7	-15,1	135,3	810,3	773,4
Periodens kassaflöde	-45,5	-28,5	-20,9	-26,9	-63,3
Likvida medel vid periodens början	104,3	144,6	79,7	143,0	143,0
Likvida medel vid periodens slut	58,8	116,1	56,8	116,1	79,7

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	6,8	10,6	13,3	16,8	31,9
Personalkostnader	-7,3	-6,8	-14,0	-12,7	-24,8
Övriga externa kostnader	-5,9	-6,2	-11,8	-11,7	-23,4
Rörelseresultat	-6,4	-2,4	-12,5	-7,6	-16,4
Finansiella intäkter/kostnader	-16,8	72,9	24,1	104,6	226,7
Resultat efter finansiella poster	-23,2	70,5	11,6	96,9	210,3
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	42,3
Resultat före skatt	-23,2	70,5	11,6	96,9	252,7
Skattkostnad	4,6	12,7	2,8	10,0	-1,1
Periodens resultat	-18,6	83,2	14,4	106,9	251,5

Moderbolaget äger inga fastigheter. Bolaget upprätthåller koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning, finansiering och projektutveckling. Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Utöver koncerninterna räntor har posten Finansiella intäkter/kostnader under kvartalet påverkats av värdeförändring av derivat samt nedskrivning av dotterbolagsaktier.

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	0,2	0,3	0,3
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 316,1	2 268,2	2 327,8
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	3 228,0	4 384,1	4 229,3
Uppskjutna skattefordringar	4,6	12,8	1,8
Övriga fordringar	28,4	3,9	9,2
Kassa och bank	57,6	48,1	27,3
Summa tillgångar	5 634,9	6 717,4	6 595,6
Bundet eget kapital	7,9	7,9	7,9
Fritt eget kapital	4 249,0	4 169,6	4 307,9
Derivat	22,2	62,3	8,5
Skulder till koncernföretag	1 347,6	2 469,1	2 262,0
Övriga skulder	8,3	8,5	9,3
Summa eget kapital och skulder	5 634,9	6 717,4	6 595,6

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

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen nedan visar KlaraBos intjäningsförmåga för förvaltningsverksamheten på tolv månadersbasis per 1 juli 2026. Det bör särskilt framhållas att intjäningsförmågan inte utgör en prognos, utan ska betraktas som en teoretisk ögonblicksbild, avsedd enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte någon bedömning av framtida förändringar i hyresnivåer, vakansgrad, driftskostnader, räntenivåer, värdeförändringar, fastighetstransaktioner eller andra faktorer som kan påverka verksamhetens utveckling.

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. Från och med 2025 Q4 tas även icke kassaflödespåverkande finansiella kostnader med för att förtydliga kommande kostnader. Dessa har tidigare inte varit en del av intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan speglar samtliga kostnader för förvaltningsverksamheten.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2026-07-01*	2026-04-01	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01
Hyresintäkter	690,1	763,3	753,3	735,4	735,6
Fastighetskostnader	-295,0	-329,0	-324,2	-316,0	-316,0
Driftnetto	395,1	434,3	429,1	419,4	419,6
Överskottsgrad, %	57,3	56,9	57,0	57,0	57,0
Centrala administrationskostnader	-50,6	-51,0	-48,9	-46,8	-46,8
Finansiella intäkter/kostnader	-178,9	-200,2	-196,1	-200,5	-181,9
Icke kassaflödespåverkande finansiella poster	-4,2	-3,9	-2,8		
Förvaltningsresultat	161,4	179,2	181,3	172,1	190,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,07	1,19	1,19	1,12	1,24
Antal aktier, miljoner	150,3	150,3	152,6	153,5	153,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0

* Exkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning

► Aktuell intjäningsförmåga, forts.

Intjäningsförmågan exkluderar tillgångar och skulder som klassificerats som innehav för försäljning, då ekonomiskt frånträde för tillgångarna har avtalats till den 30 juni 2026.

För jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 1,6 Mkr under kvartalet. Den positiva utvecklingen drivs huvudsakligen av färdigställda ROT-investeringar som bidragit till högre hyresnivåer. Därutöver har ett aktivt värdeskapande förvaltningsarbete möjliggjort identifiering av tidigare ej uthyrningsbara ytor, som nu har konverterats till bostäder och framgångsrikt hyrts ut.

Bostadsvakanserna har under kvartalet minskat, delvis med anledning av försäljning av fastigheter som haft en högre vakans än genomsnittet, vilket ytterligare stärkte hyresintäkternas utveckling.

Fastighetskostnaderna redovisas till 2026 års kostnadsnivå i enlighet med fastställd budget och avser hela fastighetsbeståndet exklusive andel som allokeras till tillgångar som innehas för försäljning. De centrala administrationskostnaderna redovisas till 2026 års kostnadsnivå baserat på nuvarande omfattning och resursbehov inom administrationen.

Finansnettot har förbättrats till följd av lägre finansiella kostnader, främst hänförliga till lösta krediter avseende avyttrade fastigheter, samt högre finansiella intäkter.

Förvaltningsresultat per aktie uppgår till 1,07 kr.



Analys av resultat- och balansräkning

Resultatposter nedan avser andra kvartalet, 1 april till 30 juni samt perioden 1 januari till 30 juni. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgick till 189,0 Mkr (180,5) vilket motsvarar en ökning om 4,7 procent jämfört med samma kvartal föregående år.

Hysesförhandlingen för 2026 har slutförts till en viktad genomsnittlig höjning om cirka 3,3 procent motsvarande cirka 5,6 Mkr av kvartalets intäkter. Övrig ökning hänförs årets genomförda standardförbättringar, ökad intäkt från parkering samt driftavräkningar mot hyresgäst.

Periodens intäkter uppgick till 377,5 Mkr (355,6) och har ökat främst hänförligt till förvärvet i Helsingborg, som tillträdde i februari 2025 och bidrar med cirka 7,5 Mkr av intäktsökningen. Förvärv och avyttring av fastigheter enligt kommunicerad bytestransaktion genomfördes i februari 2026 och medförde ingen väsentlig nettoeffekt på koncernens intäkter under perioden.

Not 2 Kostnader

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

Driftkostnaderna avser huvudsakligen utgifter för uppvärmning, el- och vattenförbrukning samt avfallshantering, och uppgick under kvartalet till -73,6 Mkr (-70,9) motsvarande en ökning om 3,8 procent. Kvartalets kostnadsökning förklaras huvudsakligen av årlig kostnadsindexering samt höjda energitaxor. Den negativa utvecklingen motverkas av ett ökat fokus på kostnadskontroll och effektiviseringar inom den löpande fastighetsdriften.

Bytestransaktionen med Sveafastigheter har inte haft någon väsentlig nettoeffekt på kostnadssidan.

Periodens driftkostnader uppgick till -176,7 Mkr (-162,8). Ökningen om 8,5 procent förklaras delvis av förvärvet i Helsingborg som tillträdde i februari 2025 som står för -4,3 Mkr av periodens kostnadsökning.

Den ökade geopolitiska osäkerheten har under perioden bidragit till högre energipriser, vilket har haft en negativ påverkan på periodens driftkostnader. Kostnadsökningen har ytterligare förstärkts av ett kallare klimat under periodens första kvartal, med ökat behov av uppvärmning och snöröjning jämfört med motsvarande period

föregående år. Genom ett fortsatt fokus på operativ effektivitet och kostnadskontroll inom förvaltningsverksamheten har delar av kostnadsökningen kunnat motverkas.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettot för kvartalet uppgick till 115,4 Mkr (109,6), motsvarande en ökning om 5,3 procent jämfört med samma kvartal föregående år.

Kvartalets överskottsgrad uppgick till 61,1 procent (60,7).

Driftnettot för perioden uppgick till 200,8 Mkr (192,8) och har ökat med 4,2 procent jämfört med föregående år, främst drivet av förvärv, årets hyresförhandling samt hyreshöjning från standardförbättringar.

Överskottsgraden för perioden uppgick till 53,2 procent (54,2).

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner för verksamheten. Denna kostnad innefattar även momskostnad då bostadsbolag inte har avdragsrätt för ingående moms i samband med vidarefakturering inom koncernen.

Kostnader för central administration uppgick för kvartalet till -14,5 Mkr (-16,0) och för perioden till -28,2 Mkr (-29,8). De minskade kostnaderna hänförs främst till lägre konsultkostnader.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgick till -51,5 Mkr (-47,0). Ökningen förklaras huvudsakligen av utökad lånevolym under perioden, förändring av derivatportföljen, samt refinansiering av tidigare fasträntelån under tredje kvartalet 2025. Snitträntan på balansdagen uppgick till 3,7 procent* (3,4).

Under perioden har banklån motsvarande 529,0 Mkr lösts och nya lån motsvarande 599,2 Mkr upptagits i samband med den slutförda bytestransaktionen. KlaraBo har även refinansierat krediter om totalt 1 290,4 Mkr. Därutöver har en ny ränteswap om 260 Mkr tecknats till en fast ränta på 2,11 procent.

KlaraBos räntesäkringsnivå uppgår till 66,4 procent* (59,5) av lånevolymen. Den ökade räntesäkringsnivån jämfört med föregående år beror på att KlaraBo under kvartalet frånträdde fastigheter med ekonomiskt tillträde den 30 juni.

Not 6 Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis och besiktigas individuellt enligt ett rullande treårsschema. Samtliga fastigheter externvärderas minst en gång per år. Värderingarna

baseras på tillgängligt objektspecifikt underlag, marknadsdata samt externa värderares marknadsbedömningar och erfarenhetsbaserade antaganden.

Under det aktuella kvartalet har en desktopvärdering genomförts av det oberoende och auktoriserade värderingsinstitutet Savills. Denna översyn har resulterat i uppdaterade värderingsparametrar i syfte att säkerställa en rättvisande och marknadsmässig bedömning av fastighetsportföljens värde.

Kvartalets realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -4,4 Mkr (33,5) varav -18,3 Mkr hänförs en värdejustering till överenskommen transaktionsvärde för beståndet som inkluderas i kommunicerad affär med ekonomiskt tillträde den 30 juni 2026.

Förbättrade driftnetton till följd av koncernens värdeskapande investeringar av ROT, konvertering av tidigare ej uthyrningsbara ytor samt vakanta lokalytor till bostäder har bidragit med cirka 53,6 Mkr till värdeuppgången.

Övrig förändring om -39,8 Mkr hänförs kvartalets investeringar samt återbetalning av tidigare erhållet energi- och investeringsstöd.

Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet för portföljen cirka 4,9 procent och avkastningskravet för bostäder 4,8 procent, exklusive tillgångar som innehas för försäljning. För jämförbar portfölj har det viktade avkastningskravet ökat marginellt med cirka 2 punkter sen föregående kvartal.

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till 273,5 (365,4) och är huvudsakligen drivet av förbättrade driftnetton hänförliga till koncernens värdeskapande investeringar, realiserad värdejustering med anledning av kommunicerad transaktion, samt reviderade inflationsantaganden.

I periodens värdeförändring inkluderas realiserade värdeförändringar för sålda fastigheter om -35,4 Mkr (0), som ska ses tillsammans med den upplösta uppskjutna skatteskulden enligt not 7. Den totala preliminära resultateffekten inklusive försäljningskostnad för försäljningen uppgår därmed till -3,5 Mkr.

Värdeförändring för koncernens derivatportfölj uppgick i kvartalet till -53,8 Mkr (-68,4) och i perioden till -12,5 Mkr (-51,7). Den negativa värdeutvecklingen i kvartalet förklaras av förändrade marknadsräntor. Effekten är endast bokföringsmässig och inte kassaflödespåverkande. Vid derivatens utgång är värdet noll.

Not 7 Skattekostnad

Kvartalets totala skatt uppgick till -2,5 Mkr (-4,9), varav -4,8 Mkr (-11,2) avser uppskjuten skatt hänförlig till realiserad värdeförändring i

* Exkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning

▷ **Noter, forts.**

förvaltningsfastigheter och motsvarande 11,1 Mkr (14,1) för orealiserad värdeförändring i derivat. Aktuell skatt uppgick till -8,9 Mkr (-7,8).

Total skatt för perioden uppgick till -7,6 Mkr (-57,1), varav -26,2 Mkr (-55,9) avser uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring i förvaltningsfastigheter och motsvarande 2,6 Mkr (10,7) för orealiserad värdeförändring i derivat. Aktuell skatt uppgick till -16,1 Mkr (-11,8). I den totala skatten för perioden ingår även en upplösning av uppskjuten skatteskuld på 31,9 mkr (0) avseende sålda fastigheter och ska ses tillsammans med den realiserade värdeförändringen på fastigheterna.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder och saknar direkt likviditetspåverkan.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter inklusive projektutvecklingsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. För projektutvecklingsfastigheter under uppförande 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.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 587,2	9 243,9	9 243,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag	1 082,3	815,0	815,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-1,1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	57,9	75,6	172,7
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	2,9	3,2	4,9
Offentligt bidrag	9,1	-	-
Förändring av värdering pga IFRS 16	-1,2	-	-
Värdeförändringar	99,4	273,5	365,4
Omklassificering till Tillgångar som innehas för försäljning	-897,0	-	-1 013,6
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 940,6	10 411,2	9 587,2

I enlighet med IFRS 5 har Förvaltningsfastigheter som är föremål för försäljning med frånträde 2 juli 2026 omklassificerats till balansposten Tillgångar som innehas för försäljning.

Koncernens förvaltningsfastigheter inklusive tillgångar som innehas för försäljning har vid periodens utgång värderats till 10 837,6 Mkr (10 411,2), varav projektutvecklingsfastigheter utgör 16,4 Mkr (16,1),

tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgår till 9,4 Mkr (10,6) och resterande 10 811,8 Mkr (10 384,5) avser befintliga fastigheter.

Återbetalning om 9,1 Mkr av tidigare erhållet investerings- och energistöd har gjorts under kvartalet.

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 362,3 Mkr (314,4) är främst hänförlig till skatt på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på förvaltningsfastigheter och derivat. Dessutom ingår uppskjuten skatt på obeskattade reserver.

Not 10 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder avser primärt finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter. Finansieringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick på balansdagen till 5060,8 Mkr* (5 363,1). Koncernens räntebärande skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning uppgår till 487,9 Mkr.

Leasingskulden enligt IFRS 16 uppgick till 11,2 Mkr (12,5) och avser tomträtt och kontorslokaler. Löpande amorteringar för de kommande tolv månaderna bedöms vid periodens utgång uppgå till 43,1 Mkr* (60,3). Koncernens likvida medel uppgick till 58,8 Mkr (116,1) och därutöver har KlaraBo outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 110 Mkr på balansdagen. Skuldernas verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgick per balansdagen till 49,8 procent** (50,5).

* Exkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning

** Inkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning

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:

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	189,0	180,5	377,5	355,6	720,4
Förvaltningsresultat, Mkr	49,4	46,5	68,9	71,3	159,1
Periodens resultat, Mkr	-11,3	6,7	112,7	236,0	408,1
Överskottsgrad, %	61,1	60,7	53,2	54,2	56,5
Reell uthyrningsgrad, %	97,4*	97,2	97,4*	97,2	96,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	9 940,6*	10 411,2	9 940,6*	10 411,2	10 600,8
Total uthyrningsbar yta, tkvm	498,4*	555,5	498,4*	555,5	556,0
Marknadsvärde/kvm	19 894*	18 693	19 894*	18 693	19 022
Antal lägenheter i förvaltning	6 712*	7 431	6 712*	7 431	7 434
Antal lägenheter i projektutveckling	781*	809	781*	809	571
Finansiella					
Soliditet, %	44,6	44,3	44,6	44,3	45,2
Belåningsgrad, %	49,8	50,5	49,8	50,5	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr**	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Räntebindningstid, år	2,9*	3,3	2,9*	3,3	3,0
Kreditbindningstid, år	2,3*	1,7	2,3*	1,7	2,2
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 262,9	5 051,0	5 262,9	5 051,0	5 216,1
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,33	0,30	0,46	0,46	1,04
Resultat per aktie, kr***	-0,07	0,04	0,75	1,53	2,66
Eget kapital per aktie, kr	32,5	30,4	32,5	30,4	31,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	35,0	32,9	35,0	32,9	34,2
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	8,5	9,8	-1,3	9,0	2,8
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	6,4	2,6	6,4	2,6	1,6
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	150,3	153,5	150,3	153,5	152,6
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden, miljontal	150,3	153,5	150,6	153,9	153,7

* Exkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning

** Avser beräkning på 12 månaders basis

*** Enligt IFRS



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. 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 på förvaltningsresultat per aktie, %	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet visar den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
Årlig tillväxt på 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 exkl. 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.

* Inkluderar tillgångar som innehas för försäljning samt skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning

Avstämningstabell nyckeltal

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Marknadsvärde/kvm					
A Förvaltningsfastigheter, Mkr	9 940,6	10 411,2	9 940,6	10 411,2	10 600,8
B Pågående nyproduktioner, Mkr	16,4	16,0	16,4	16,0	13,1
C Tomträtt, Mkr	9,4	10,6	9,4	10,6	10,6
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	498,4	555,5	498,4	555,5	556,0
(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm	19 894	18 693	19 894	18 693	19 022
Överskottsgrad, %					
A Driftnetto, Mkr	115,4	109,6	200,8	192,8	407,2
B Intäkter, Mkr	189,0	180,5	377,5	355,6	720,4
A/B Överskottsgrad, %	61,1	60,7	53,2	54,2	56,5
Reell uthyrningsgrad, %					
A Antal lägenheter	6 712	7 431	6 712	7 431	7 434
B Antal outhyrda lägenheter	285	356	285	356	371
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	108	145	108	145	144
1-(B-C)/A Reell uthyrningsgrad, %	97,4	97,2	97,4	97,2	96,9
Soliditet, %					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 879,5	4 674,4	4 879,5	4 674,4	4 840,2
B Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, Mkr	10 942,9	10 555,3	10 942,9	10 555,3	10 712,2
A/B Soliditet, %	44,6	44,3	44,6	44,3	45,2
Belåningsgrad, %					
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	4 612,3	3 993,5	4 612,3	3 993,5	4 052,5
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	359,4	1 377,5	359,4	1 377,5	1 286,0
C Skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning	487,9	0,0	487,9	0,0	1 286,0
D Likvida medel vid periodens utgång, Mkr	58,8	116,1	58,8	116,1	79,7
E Förvaltningsfastigheter, Mkr	9 940,6	10 411,2	9 940,6	10 411,2	10 600,8
F Tillgångar som innehas för försäljning	897,0	0,0	897,0	0,0	10 600,8
(A+B+C-D)/(E+F) Belåningsgrad, %	49,8	50,5	49,8	50,5	49,6
G Pågående nyproduktioner, Mkr	16,4	16,0	16,4	16,0	13,1
(A+B+C)/(E+F-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	50,5	51,7	50,5	51,7	50,4
Räntetäckningsgrad, ggr					
A Rörelseresultat rullande 12 mån, Mkr	361,8	330,4	361,8	330,4	352,1
B Räntenetto rullande 12 mån, Mkr	-205,1	-180,5	-205,1	-180,5	-193,0
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8

► Avstämningstabell nyckeltal, forts.

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital, Mkr	4 879,5	4 674,4	4 879,5	4 674,4	4 840,2
B Återläggning derivat, Mkr	21,1	62,3	21,1	62,3	8,5
C Återläggning uppskjuten skatteskuld, Mkr	362,3	314,4	362,3	314,4	0,0
D Återläggning uppskjuten skattefordran, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	367,4
A+B+C+D Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 262,9	5 051,0	5 262,9	5 051,0	5 216,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
A Förvaltningsresultat, Mkr	49,4	46,5	68,9	71,3	159,1
B Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden, miljontal	150,3	153,5	150,6	153,9	153,7
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,33	0,30	0,46	0,46	1,04
Eget kapital per aktie, kr					
A Eget kapital, Mkr	4 879,5	4 674,4	4 879,5	4 674,4	4 840,2
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	150,3	153,5	150,3	153,5	152,6
A/B Eget kapital per aktie, kr	32,5	30,4	32,5	30,4	31,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
A Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 262,9	5 051,0	5 262,9	5 051,0	5 216,1
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	150,3	153,5	150,3	153,5	152,6
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	35,0	32,9	35,0	32,9	34,2
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %					
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,33	0,30	0,46	0,46	1,04
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,30	0,28	0,46	0,43	1,01
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	8,5	9,8	0,0	0,1	2,8
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %					
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr	35,0	32,9	35,0	32,9	34,2
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr	32,9	32,1	32,9	32,1	33,7
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	6,4	2,6	6,4	2,6	1,6

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 framför allt Sverige, vilka kan påverka efterfrågan på boende och lokaler samt värdet på dessa. 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, exklusive ränterisk, 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.

Samtliga risker ovan regleras i den av styrelsen fastställda finanspolicyn. KlaraBo arbetar operativt med dessa risker genom att till exempel räntesäkra skuldportföljen, hålla en god och proaktiv dialog med koncernens finansiella samarbetspartners samt löpande följa och aktivt arbeta med koncernens likviditetssituation. KlaraBos arbete styrs dels av interna mål för respektive riskkategori, 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. De värdeförändringar som uppstår till följd av dessa värderingar redovisas i resultaträkningen och kan ha en väsentlig påverkan på periodens resultat. Detta medför att resultatet kan uppvisa viss volatilitet mellan perioder.

Fastigheternas marknadsvärde påverkas i huvudsak av förväntat framtida driftnetto samt marknadens avkastningskrav. En ökad efterfrågan på fastigheter tenderar att sänka avkastningskraven, vilket leder till högre värderingar. Motsatt effekt uppstår vid minskad efterfrågan. På samma sätt påverkas värdet positivt av ett förbättrat driftnetto och negativt vid en försämring.

I värderingen beaktas bland annat den faktiska hyresnivån samt vakansrisken i fastighetsbeståndet. Vid

fastighetsvärderingar tas hänsyn till ett osäkerhetsintervall för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

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 och 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

Bankfinansiering är KlaraBos primära finansieringskälla och obligationslån förekommer för närvarande inte. 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 rörelseresultatet. KlaraBo följer noga utvecklingen och simulerar känsligheten för att på så vis kunna agera vid behov.

Per 30 juni 2026 uppgick likvida medel till 58,8 Mkr och koncernen hade 110 Mkr i outnyttjade kreditfaciliteter.

Känslighetsanalys – värdeförändringar (Mkr)*

	Förändring	Effekt på verkligt värde, Mkr	Förändring	Effekt på verkligt värde, Mkr
Direktavkastningskrav	- 0,25%-enheter	542,2	+ 0,25%-enheter	-487,1
Hysesvärde**	- 2,50%	-32,3	+ 2,50%	374,1
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	128,6	+ 2,50%	-128,6
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	31,6	+ 0,25%-enheter	-31,7

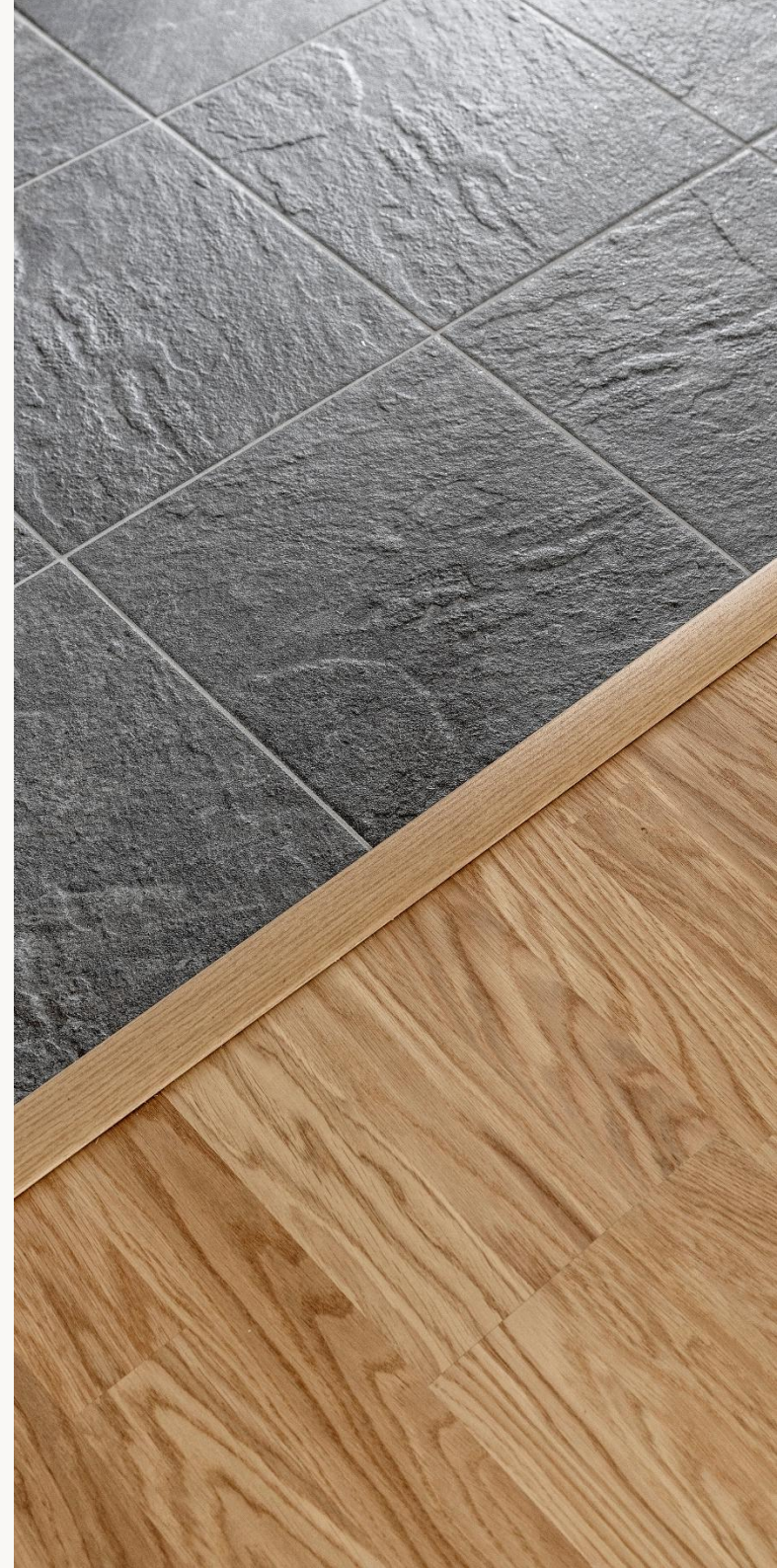
Operationell risk

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 bland annat tid, kostnad och kvalitet). Förändrade avkastningskrav, finansierings- och energikostnader har skapat osäkerhet avseende värderingar vilket präglar marknaden.

Förutsättningarna för nyproduktion av bostäder har försämrats sedan början av 2022. Kraftigt höjda finansieringskostnader i kombination med höjda avkastningskrav och högre 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.

* Exkluderar tillgångar som innehas för försäljning

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



Övriga upplysningar



Marknadsutsikter

Bedömningen är att intresset för bostadsfastigheter och transaktionsvolymen kommer växa under 2026 och framåt och grundar sig på att hyresutvecklingen har släpat efter inflationen samt bostadsfastigheters stabila kassaflöde. Förväntan är att hyresutvecklingen kompenserar för den historiska inflationen under de kommande åren, vilket gör det fördelaktigt att äga bostadsfastigheter. De relativt sett höga hyrorna i nyproduktion bedöms också göra renoverade lägenheter i äldre fastigheter mer attraktiva och ge större möjligheter till lönsamma uppgraderingar för fastighetsägare. Ökande transaktionsvolym och förbättrade förutsättningar på marknaden skulle kunna leda till sjunkande avkastningskrav för bostadsfastigheter under 2026 och framåt. Geopolitisk oro och ökade räntor samt högre energikostnader under starten av 2026 kan påverka detta sentiment negativt.

I media har det rapporterats om vakanser för hyresbostäder. Vårt värderingsinstitut Savills har tillgång till en stor databas över hyresbostäder över hela Sverige i olika typer av bolag, privata, börsnoterade, fonder och allmännyttiga som uppger att vakansnivåer skiljer sig åt kraftigt mellan olika kommuner. I orter med fortsatt befolkningstillväxt är vakanserna fortsatt låga och i vissa orter ser man minskande vakanser på grund av att det inte tillkommer nyproducerade lägenheter. I vissa kommuner ser man också att det är låg vakans i centralorten samtidigt som det i mindre orter i samma kommun, där ofta allmännyttan äger majoriteten av hyresbostäderna, kan vara höga vakanser. De bolag som har stora problem med vakans och dålig lönsamhet ligger oftast i inlandskommuner med negativ befolkningstillväxt vilket gör att skillnaderna är särskilt stora beroende på vilka lägen man verkar i.

KlaraBos erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt pris. Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i de områden där KlaraBo befinner sig även om vissa orter har fått något stigande vakans. Koncernen bedömer att det fortsatt finns en strukturell bostadsbrist på många av KlaraBos orter i Sverige. KlaraBo har under 2025 och 2026 renodlat sin portfölj med fokus på fyra klusterorter med hög och stabil efterfrågan.

Organisation och medarbetare

Moderbolag i koncernen är KlaraBo Sverige AB. Koncernen består av helägda dotterbolag samt gemensamt styrda bolag. Medeltalet anställda för perioden uppgick till 77 (78), varav 27 (30) kvinnor.

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 bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden följts. 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 2025. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2025.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Under perioden har inga transaktioner med koncernens närstående genomförts.

Aktien

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. De femton största ägarna per den 30 juni 2026 framgår av tabellen nedan.

Per den 30 juni 2026 uppgick det totala antalet aktier till 157 885 751 fördelat på 16 300 000 stamaktier av serie A och 141 585 751 stamaktier av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie till en röst. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Bolaget innehar per bokslutsdatum totalt 7 592 900 aktier av serie B. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.

Största aktieägare per 30 juni 2026

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital, %	Röster, %
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	21 647 035	21 647 035	13,7%	7,1%
Investment AB Spiltan	1 934 484	18 676 681	20 611 165	13,1%	12,5%
Ralph Mühlrad	1 285 000	9 500 528	10 785 528	6,8%	7,3%
Wealins S.A.	0	8 463 089	8 463 089	5,4%	2,8%
KlaraBo Sverige AB	0	7 592 900	7 592 900	4,8%	2,5%
Anders Pettersson med familj	3 466 316	3 994 460	7 460 776	4,7%	12,7%
Lennart Sten	2 495 000	4 299 001	6 794 001	4,3%	9,6%
Avanza Pension	0	5 268 309	5 268 309	3,3%	1,7%
Andreas Morfiadakis	2 361 287	418 067	2 779 354	1,8%	7,9%
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	1,7%	8,9%
Handelsbanken Fonder	0	2 220 836	2 220 836	1,4%	0,7%
ODIN Fonder	0	2 198 159	2 198 159	1,4%	0,7%
Richard Mühlrad	783 000	1 388 732	2 171 732	1,4%	3,0%
Carnegie Fonder	0	1 745 250	1 745 250	1,1%	0,6%
Nordea Liv & Pension	0	1 692 968	1 692 968	1,1%	0,6%
Övriga	1 275 513	52 479 736	53 755 249	34%	21%
	16 300 000	141 585 751	157 885 751	100,0	100,0

Om aktien

KlaraBos B-aktie	2026-06-30
Handelsplats	Nasdaq Stockholm (Mid Cap)
Kortnamn (ticker)	KLARA B
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Utestående aktier (totalt)	157 885 751
Utestående A-aktier	16 300 000
Utestående B-aktier	141 585 751

Källa: Modular Finance AB per 2026-06-30

6 skäl att äga aktier i KlaraBo



Stabil intäktsbas

Med en hög andel bostadshyror skapar vi förutsägbara kassaflöden och låg risk i verksamheten.



Förädling och totalrenovering som värdedrivare

Löpande förvaltning och planerade totalrenoveringsinsatser höjer standard och energieffektivitet, sänker driftkostnader och möjliggör hyresdifferentiering. Detta ökar driftnetto och fastighetsvärden.



Tillväxt genom förvärv

Aktiv förvärvsstrategi i utvalda lägen, med klustring i effektiva förvaltningsenheter som sänker kostnader och stärker marginaler.



Nyproduktion som kompletterar portföljen

Selektiva projekt med fokus på låg driftskostnad och hållbara material i prioriterade områden.



Finansiell motståndskraft

Balanserad belåningsgrad och kostnadseffektiv drift skapar motståndskraft även vid högre räntor.



Erfaren ledning och tydlig strategi

Ledningen har lång erfarenhet av att förvärva, förvalta och förädla bostadsfastigheter på ett lönsamt sätt.

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.

KlaraBo Sverige AB org.nr. 559029–2727

Malmö 10 juli 2026

Lennart Sten
Styrelseordförande

Sophia Mattsson-Linnala
Styrelseledamot

Anders Pettersson
Styrelseledamot

Joacim Sjöberg
Styrelseledamot

Per Håkan Börjesson
Styrelseledamot

Ralph Mühlrad
Styrelseledamot

Karin Gunnarsson
Styrelseledamot

Andreas Morfiadakis
Verkställande direktör

Denna delårsrapport 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 nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 juli 2026 kl. 08:00.



Information från KlaraBo

Den information vi kommunicerar ut till marknaden om vår verksamhet ska vara transparent, tydlig och korrekt samt syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelande och finns också tillgängligt på vår webbplats klarabo.se. Här finns det också möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden.

Presentation för investerare, analytiker och media

Resultatet presenteras den 10 juli 2026 kl. 09:00 av vd Andreas Morfiadakis och vvd/CFO Magnus Nordholm. Presentationen hålls på svenska och kommer att finnas tillgänglig i efterhand på klarabo.se och på vår [Youtube-kanal](#).

Rapporter publiceras i regel kl. 08.00 om inget annat anges.

Finansiell kalender

Delårsrapport Q3 jan-sep 2026, 21 oktober 2026

Bokslutskommuniké jan-dec 2026, 17 februari 2027



Kontaktuppgifter

klarabo.se

ir@klarabo.se

Org. nr. 559029-2727

Andreas Morfiadakis, vd

+46 76 133 16 61

andreas.morfiadakis@klarabo.se

Magnus Nordholm, vvd och CFO

+46 70 529 31 44

magnus.nordholm@klarabo.se



KLARABO