

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

# Värdeskapande förvaltning med fokus på hållbar utveckling

KLARABO



- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIGT

# Innehåll

## INTRODUKTION

KlaraBo i korthet	3
Året i korthet	4
Vd-ord	5

## STRATEGI

Affärsidé och värdeskapandemodell	7
Mål och utfall	8

## AKTIEN

Aktien	9
--------	---

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete	11
KlaraBos roll i värdekedjan	12
Intressentdialog	13
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor	14
Klimat och energi	15
Cirkulära samhällen	18
Trygga och trivsamma kvarter	20
Medarbetare	22
Hållbara affärer	24
EU-taxonomi	25
GRI-index	29
Bestrykanderapport	30

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	31
Risker och riskhantering	33
Flerårsöversikt nyckeltal	37
Finansiella rapporter koncernen	38
Finansiella rapporter moderbolaget	42

Noter	45
Styrelsens underskrifter	71
Revisionsberättelse	72

## BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	76
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	81
Styrelse	82
Ledning	84

## ÖVRIGT

Fastighetsförteckning	85
Nyckeltal/definitioner	89
Kalendarium	90
KlaraBos historia	91



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## ● KlaraBo i korthet

Året i korthet

Vd-ord

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

# KlaraBo i korthet

**KlaraBo Sverige AB är ett börsnoterat fastighetsbolag med långsiktigt förvaltningsperspektiv inom bostadsfastigheter. Verksamheten fokuserar på förvaltning, förädling och renovering av beståndet. Därtill förvärvas äldre bestånd och nya hyresbostäder produceras när marknadsförutsättningarna är de rätta. KlaraBo har sitt huvudkontor i Malmö men är verksam över hela Sverige.**

## VERKSAMHETEN

## Förvaltningsfastigheter

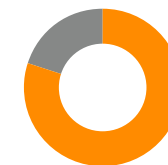
### Bestånd med renoveringspotential



■ 40% ■ 60%

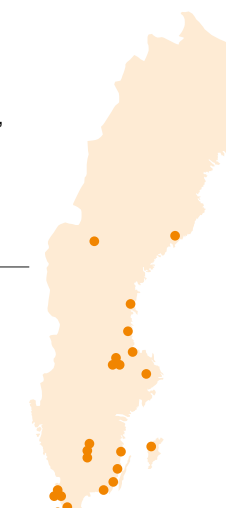
## FASTIGHETSPORTFÖLJ

## Förvaltningsfastigheter Projektportfölj



■ 80% ■ 20%

Fastighetsportföljen består av förvaltningsfastigheter samt av en projektportfölj med mark och byggrätter för nyproduktion av bostäder. Fastigheterna är belägna från Trelleborg i söder, Visby i öster till Umeå i norr och indelade i fyra förvaltningsregioner; Syd, Öst, Mitt och Norr.



## 499 500

Total uthyrningsbar yta, kvm

## -2,91

Resultat per aktie, kr

## 32,0

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

## 52,2

Belåningsgrad, %

## 9 007

Totalt marknadsvärde fastigheter, mkr

## 42,6

Soliditet, %

## 6 604

Antal hyreslägenheter

## 79,9

Räntesäkringsgrad, %

## 3,7

Räntebindningstid, år



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

KlaraBo i korthet

## ● Året i korthet

Vd-ord

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

# Året i korthet

## Kv1

KlaraBo förlängde hyresavtalet med Systembolaget i Västervik. Avtalet förlängdes med fem år och avser butikslokalerna i Tullportens galleria i centrala Västervik. Hyresvärdet uppgår till cirka 1,8 Mkr årligen. Parterna träffade även ett samverkansavtal för minskad klimatpåverkan.

## Kv2

KlaraBo installerade fjärrvärme och öppet fiber för 140 hushåll i Skönvik strax norr om Sundsvall. Projektet innebär en besparing om knappt 0,5 Mkr respektive drygt 100 000 kg koldioxidkvivalenter (kgCO<sub>2</sub>e) om året. I samband med fjärrvärmeinstallationen installerades även öppet fiber.

KlaraBo meddelade sin avsikt att förlänga befintligt lån om drygt 500 Mkr till hösten 2027. Lånet utgjorde drygt 10 procent av Klarabos totala lånestock och kreditmarginalen blev lägre än snittet för Klarabos dåvarande kreditmarginal. Åtgärden innebär att kapitalbindningen förlängdes till 2,6 år.

KlaraBo tecknade ett femårigt hyresavtal om 500 kvm för förskoleverksamhet med Renässans Akademin i Trelleborg. Hyresvärdet uppgår årligen till 0,8 Mkr.

## Kv3

KlaraBo tecknade ett femårigt hyresavtal om 1 600 kvm med Malmö Stad i centrala Malmö. Fastigheten förhyrs i sin helhet av Malmö Stad för verksamhet inom funktionsstödsförvaltningen. Avtalet löper från den 1 oktober 2023.

KlaraBo tecknade ett tvåårigt hyresavtal om 400 kvm kontorslokaler i det så kallade Palladium-huset i Borlänge. Avtalet gäller från den 1 november 2023 och det årliga hyresvärdet uppgår till 0,5 Mkr.

## Kv4

KlaraBo förlängde ett befintligt lån om 365 Mkr till hösten 2026. Kreditmarginalen i lånet understeg Klarabos dåvarande genomsnittliga kreditmarginal och samtidigt förlängdes bolagets kapitalbindning till 2,4 år. Därmed har KlaraBo inga ytterligare krediter som förfaller 2023-2024.

En klimatfärdplan antogs som beskriver hur KlaraBo ska arbeta för att nå målet om klimatneutralitet i hela värdekedjan senast 2045 respektive delmålet om att bara använda förnybar energi för el, värme och bilar senast 2030.

Vid årsskiftet hade sammanlagt 220 lägenheter renoverats i beståndet under året. Hyresvärdesökningen uppgick totalt till 12,6 procent, jämfört med den generella hyreshöjningen om cirka 3,4 procent för 2023.



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

KlaraBo i korthet

Året i korthet

● Vd-ord

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT



# ”Förändrat marknadsklimat och ökad intjäningsförmåga”

Utvecklingen under verksamhetsåret bekräftar styrkan i KlaraBos affärsmodell som innefattar långsiktigt ägande, förvaltning och förädling av hyresfastigheter. En affärsmodell, som medför årliga hyreshöjningar över den allmänna nivån, och skapar gynnsamma förutsättningar för dels ett successivt ökande värde på vår fastighetsportfölj och dels god tillväxt i kassaflödet per aktie över tid. En ytterligare faktor som bidrar till vår stabilitet, inte minst under 2023, är den höga andelen av finansiering som är räntesäkrad och vår finansiering uteslutande sker via bankbelåning.

## Bevisad affärsmodell som uppgraderar äldre fastighetsbestånd

KlaraBo har som mål att genom aktiv förvaltning och materiella investeringar uppnå en hyresutveckling som överstiger den allmänna årliga hyreshöjningen. För att nå detta mål är en central del i KlaraBos strategi är att förvärva och utveckla befintliga bostadsfastigheter i tillväxt regioner över hela landet. Uppgradering och standardhöjande åtgärder fortsatte enligt plan under året och 220 lägenheter renoverades, vilket innebär i snitt 55 per kvartal. Samtidigt som hyresintäkterna i dessa lägenheter ökar sänks drift- och underhållskostnader bland annat tack vare mer energisnåla hållbara lösningar. De standardhöjande åtgärderna tillsammans med den generella hyreshöjningen bidrog till att hyresvärdet för våra bostäder ökat med 12,6 procentenheter under 2023, jämfört med en generell hyreshöjning om 3,4 procent.

## Värdeskapande förvaltning motverkar högre avkastningskrav

De värdeskapande åtgärderna illustrerar affärsmodellens potential. Trots stigande avkastningskrav dämpar uppgraderingarna, som endast sker i takt med frivillig avflyttning, en eventuell värdenedgång i beståndet. Under året höjdes det externa avkastningskravet på våra fastigheter med i genomsnitt 67 baspunkter. Detta skulle enligt känslighetsanalysen motsvarat ett värdetapp om cirka 1 190 Mkr, allt annat lika, men tack vare det löpande förädlingsarbetet uppgick värdeminskningen till



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

KlaraBo i korthet

Året i korthet

● Vd-ord

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

cirka 750 Mkr. Vår strategi är att fortsätta utveckla beståndet genom förädling och förtätning. Med en snitthyra om låga 1 127 kr/kvm för den oförädlade delen av beståndet, vilket är betydligt under generell marknadsnivå, finns alltså betydande utrymme framöver för fortsatt värdeskapande.

**Hyresförhandlingar 2024**

Under det fjärde kvartalet inleddes hyresförhandlingarna inför 2024. Per den 1 januari 2024 var närmare 90 procent av vårt bestånd, motsvarande cirka 5 800 lägenheter, förhandlade eller direktaviserade med hyreshöjningar om i genomsnitt 5,0–5,5 procent. De senaste åren har de flesta drifts- och underhållskostnader ökat avsevärt till följd av den höga inflationen. Det gäller givetvis också avgifter för fjärrvärme, el samt VA. Som ett affärsdrivande bolag måste vi se till att ha rätt förutsättningar för att förvalta våra fastigheter på ett ansvarsfullt sätt och se till att vi kompenseras för de ökade kostnaderna i samhället genom att föra vidare en del av dessa till hyresgästerna via den årliga hyresförhandlingen. För oss är det också viktigt att de nya hyrorna börjar gälla från årets inledning, då kostnadsökningarna träder i kraft.

**Stabil finansiell grund**

KlaraBo förlängde under året ett befintligt lån om 365 Mkr till hösten 2026. Kreditmarginalen i lånet understeg vår genomsnittliga kreditmarginal samtidigt som kapitalbindningen förlängdes. I och med det har vi inga ytterligare krediter som förfaller förrän 2025. Samtliga KlaraBos lån är upptagna via fem nordiska banker vilket är en fördel. Vid årsskiftet uppgick räntesäkringsnivån till 79,9 procent. Belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 52,2 procent, och finansiering sker som sagts endast via bankbelåning.

**Fortsatt fokus på hållbar utveckling**

Under 2022 tog vi fram en ny hållbarhetsstrategi som grundar sig i våra mest väsentliga hållbarhetsområden: Klimat och energi, Cirkulära samhällen, Trygga och trivsamma kvarter, Medarbetare och Hållbara affärer. Därtill formulerade vi mål som till exempel innebär att vi ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan till 2045. Under året som har gått har vi jobbat vidare med att förverkliga vår strategi och implementerat nya rutiner, vi har bland annat tagit fram en klimafärdplan och klimatriskinventerat hela vårt fastighetsbestånd. Vi har jobbat vidare med att stärka känslan av trygghet och gemenskap i våra bostadskvarter genom olika dialoger och samarbeten.

På grund av det marknadsläge som rådde under året med höga räntor och en turbulent fastighets- och byggbransch, har vi haft färre nybyggnationer. I stället har vi fokuserat än mer på att minska koldioxidutsläppen i befintligt bestånd genom att se över möjligheten att teckna mer miljövänliga fjärrvärmeavtal, energieffektivisering och återbruk. KlaraBo kommer påverkas av flertalet av de hållbarhetsrelaterad EU-direktiv som träder i kraft inom de kommande åren, vi har tagit många viktiga steg i år med förberedelserna inför detta men det kommer vara fortsatt fokus under 2024.

**KlaraBos första medarbetarundersökning genomförd**

Under 2023 genomförde KlaraBo sin första medarbetarundersökning där vi fick värdefull feedback på hur KlaraBo uppfattas som arbetsgivare och hur organisationen mår. Resultatet av undersökningen ligger till grund för de aktiviteter och insatser vi kommer att genomföra under kommande år. Trivsel, hälsa och engagemang för våra 66 medarbetare är avgörande för vår fortsatta utveckling och framgång som bolag. Målet är att skapa

förutsättningar för medarbetare att trivas och utvecklas inom sina roller och inom företaget, att utveckla ledarskapet och att arbeta för att KlaraBo blir en än mer attraktiv arbetsgivare. Jag vill här också passa på att tacka alla medarbetare för deras driv, engagemang och prestationer under 2023 och ser fram emot att vi tar ytterligare steg för att skapa trivsel för oss själva som för våra hyresgäster.

**KlaraBo ska vara ett tillväxtbolag**

De flesta bedömare ser ett mer gynnsamt marknadsklimat för fastighetsbranschen, och inte minst bostäder, under 2024 jämfört med fjolåret. Det ger oss potential att dels växa vårt förvaltningsbestånd via förvärv och dels expandera via nyproduktion. Även om KlaraBo i grunden ska vara ett tillväxtföretag är, och förblir, basen i vårt värdeskapande vår affärsmodell som kontinuerligt leder till ett högre värde på vårt fastighetsbestånd och tillväxt i kassaflöde per aktie över tid.

Sammantaget, är behovet av bostäder i landet fortsatt stort, inte minst vad gäller hyresrätter och vi har en fortsatt god efterfrågan på våra hyreslägenheter. Under året var vårt med bestånd mer eller mindre fullt uthyrt med en stabil uthyrningsgrad om 97,8 procent. Sammantaget ser vi framtiden an med tillförsikt.

Andreas Morfiadakis,  
vd KlaraBo



INNEHÅLL  
INTRODUKTION  
STRATEGI

● Affärsidé och värdeskapandemodell

Mål och utfall

AKTIEN

HÅLLBARHETSREDOVISNING

FINANSIELLA RAPPORTER

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIGT

# Affärsidé och värdeskapandemodell

## Affärsidé

KlaraBo ska förvalta, utveckla och förvärva attraktiva bostäder i svenska tillväxtregioner.

## Tillgångar och resurser

### Humankapital

- Kompetens och erfarenhet hos 66 medarbetare.

### Strukturkapital

- Arbetsmetoder och projektpreferenser.
- Ett allt starkare varumärke och arbetsgivarvarumärke.
- Egen förvaltning.

### Socialt och relationskapital

- Långsiktiga och goda relationer med hyresgäster, aktieägare, leverantörer och kommuner.

### Tillverkat kapital och andra resurser

- Cirka 200 fastigheter samt marktillgångar.

### Finansiellt kapital

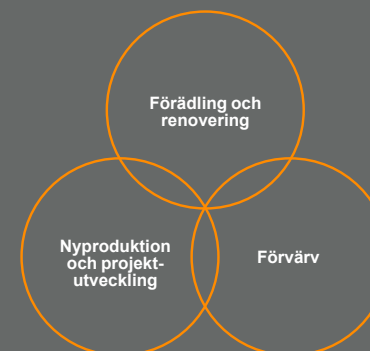
- 8 815,1 mkr i eget kapital och lån.
- Starkt kassaflöde stabil balansräkning.

## Affärsmodell

KlaraBos affärsmodell bygger på en långsiktig förvaltning genom renovering, förvärv och nybyggnation.

## Klarabos affärsmodell

- **Upparbetad renoveringsstrategi** som genom uppgradering av lägenheter vid omflyttning, leder till succesivt ökat kassaflöde, driftnetto och minskning av löpande underhållsbehov.
- **Värdeskapande åtgärder i fastigheten** genom olika kunderbjudanden vilket leder till ökad standard i fastigheten samt bidrar till ökat kassaflöde och driftnetto.
- **Förvaltning i egen regi** ger ett kontinuerligt fokus på optimering och kostnadskontroll av drift- och underhållskostnader.
- **Kundnära förvaltning** vilket ger möjligheter till bättre anpassning av erbjudandet för att vid varje tillfälle passa kundernas behov och efterfrågan.



Nedan illustreras KlaraBos verksamhet och värdeskapande; vilka resurser bolaget nyttjar, hur de förädlas i verksamheten och vilka värden de skapar för olika intressenter.

## Skapat värde

### För ägarna

Hållbar affär och långsiktig lönsamhet, tillväxt och avkastning till ägarna.

### För medarbetarna

Fokus på schyssta arbetsvillkor, hälsa, mångfald och inkludering. Utvecklingsmöjligheter.

### För kunderna

Miljöcertifierade egenutvecklade bostäder. Trygga och trivsamma kvarter.

### För samhället

Tillgodoser lokala behov av bostäder. Arbetar för att minska våra utsläpp av växthusgaser i enlighet med Parisavtalet.



# Mål och utfall

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

Övergripande mål		Mål	Utfall 2023	Kommentar
<b>Förvaltd yta, BOA</b>	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	>500 000 kvm	437 258 kvm	Förvaltd yta ökade under året med 4 178 kvm till följd av färdigställda nyproduktionsprojekt.
<b>Byggrätter</b>	Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.	>200 bostäder	0	De fortsatt utmanande marknadsförutsättningarna innebar att målet inte uppnåddes.
<b>Hyresvärde</b>	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	3,4 procentenheter	Med totalt 220 helrenoverade lägenheter 2023 uppfylldes målet.
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	-2%	Den genomsnittliga årliga tillväxten sedan 2019 uppgår till 24 procent.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	3%	Den genomsnittliga årliga tillväxten sedan 2019 uppgår till 32 procent.
<b>Utdelning</b>	Långsiktigt ska KlaraBo dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv, under de närmaste åren, varför utdelningar då kan komma att utebli.	>50% av beskattat förvaltningsresultat	–	KlaraBo fortsätter att prioritera återinvesteringar i verksamheten framför utdelning i enlighet med utdelningspolicyn.
<b>Hållbarhet</b>	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. För övriga hållbarhetsmål, se sidorna 15, 18, 20, 22 och 24.	2030 – Endast förnybar energi 2045 – Klimatneutrala	Växthusgasintensitet 2023: 0,031 ton CO <sub>2</sub> e/kvm	Under 2023 har åtgärder för att minska KlaraBos koldioxidutsläpp i den egna verksamheten prioriterats.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

Affärsidé och värdeskapandemodell

## ● Mål och utfall

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT



INNEHÅLL  
INTRODUKTION  
STRATEGI

Affärsidé och värdeskapandemodell

Mål och utfall

● AKTIEN

HÅLLBARHETSREDOVISNING

FINANSIELLA RAPPORTER

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIGT

# Aktien

KlaraBo har två aktieslag, A- och B-aktier, där varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Antalet A-aktier uppgick per 31 december 2023 till 16 300 000 och antalet B-aktier till 115 527 883. Aktiekapitalet uppgick till 6 591 394 kr och kvotvärdet per aktie var därmed 0,05 kr. KlaraBos B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan den 2 december 2021.

## Ägare och ägarstruktur

De femton största ägarna kontrollerade 71 (70) procent av kapitalet och 82 (81) procent av rösterna per den 31 december 2023. Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde 78,11 (78,60) procent av aktiekapitalet medan det utländska aktieägandet uppgick till 21,89 (21,40) procent av kapitalet. Antalet aktieägare uppgick totalt till 5 829 (6 672).

## Omsättning och handel

Totalt omsattes 21,0 (25,9) miljoner aktier under 2023 till ett sammanlagt värde av 304,8 (624,3) mkr. Den största handelsplatsen var OMX Stockholm, där 89,21 procent av årets handel skedde. Den näst största var Chicago Board Options Exchange (CBOE), som stod för 6,9 procent av handeln.

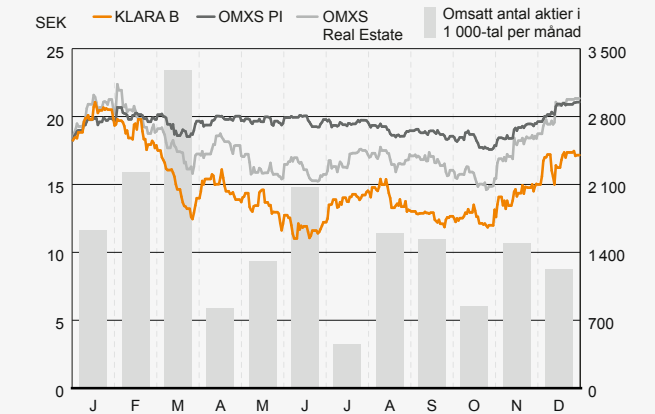
## Aktieutveckling

Under året sjönk KlaraBos aktiekurs med 5,92 procent, från 18,24 kr till 17,16 kr. Årets högsta stängningskurs var 21,06 kr per den 17 januari och lägsta stängningskurs var 11,02 kr den 9 juni 2023. Under året steg OMX Stockholm PI med 15,48 procent medan OMX Stockholm Real Estate PI steg med 16,95 procent. Per den 31 december 2023 uppgick KlaraBos börsvärde till 2,3 (2,4) mdr kr.

## Utdelningspolicy

Långsiktigt ska KlaraBo varje räkenskapsår dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo de närmaste åren att främst prioritera tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd och förvärv, varför utdelningar då kan komma att utebli.

## Aktiens utveckling 2023



## 15 största ägarna

	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	11,70%	11,80%
Rutger Arnhult	8,40%	4,00%
Wealins S.A.	7,30%	3,50%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	7,10%	3,40%
Ralph Mühlrad	6,40%	7,20%
Anders Pettersson med familj	5,90%	15,60%
ODIN Fonder	4,30%	2,00%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	4,30%	2,00%
Länsförsäkringar Fonder	4,10%	2,00%
Lennart Sten	3,90%	8,30%
Mats Johansson	2,00%	9,70%
Andreas Morfiadakis	1,90%	8,50%
Richard Mühlrad	1,40%	3,20%
Carnegie Fonder	1,20%	0,60%
Avanza Pension	1,20%	0,60%
Övriga	29,00%	18,00%

Källa: Holdings

Källa: Holdings

## INNEHÅLL

### INTRODUKTION

### STRATEGI

### AKTIEN

### ● HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

### FINANSIELLA RAPPORTER

### BOLAGSSTYRNING

### ÖVRIGT

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

# Hur vi jobbar för en hållbar samhällsutveckling



INNEHÅLL  
 INTRODUKTION  
 STRATEGI  
 AKTIEN  
 HÅLLBARHETSREDOVISNING

- Kort om vårt hållbarhetsarbete
- KlaraBos roll i värdekedjan
- Intressentdialog
- Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
- Klimat och energi
- Cirkulära samhällen
- Trygga och trivsamma kvarter
- Medarbetare
- Hållbara affärer
- EU-taxonomi
- GRI-index
- Bestyrkanderapport
- FINANSIELLA RAPPORTER
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIGT

# Kort om vårt hållbarhetsarbete

## Hållbarhetsstyrning

KlaraBos styrelse är ytterst ansvariga för bolagets hållbarhetsstrategi och beslutar om till exempel fokusområden och hållbarhetsmål. Det finns inte något särskilt utskott i styrelsen för hållbarhetsfrågor. Det löpande hållbarhetsarbetet avrapporteras regelbundet till styrelsen och prioriterade hållbarhetsfrågor följs upp i samband med styrelsemöten. Hur hållbarhetsarbetet fortskrider presenteras i delårsrapporterna och en mer omfattande rapportering med klimatbokslut och övriga hållbarhetsnyckeltal presenteras i KlaraBos års- och hållbarhetsredovisning. Styrelsen är ansvarig för och godkänner delårsrapporter samt års- och hållbarhetsredovisning. Klagomål och avvikelser kopplade till KlaraBos hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen om sådana inträffar. Under året har inga avvikelser eller bekräftade fall om brott mot uppförandekoden rapporterats.

Styrelsemedlemmarna har ett individuellt ansvar att säkerställa relevant hållbarhetskompetens. Styrelsens arbete utvärderas årligen och utgör ett underlag för valberedningen. Hållbarhet har hittills inte varit en del av utvärderingen, men kommer framgent att vägas in i valberedningens arbete.

Det strategiska ansvaret för KlaraBos hållbarhetsarbete, som innefattar styrning och uppföljning, ligger hos ledningsgruppen,

tillsammans med hållbarhetschef och HR-chef. Hållbarhetsåtgärder prioriteras efter förväntad effekt och rimlig kostnad. Vår förvaltningsorganisation ansvarar för implementering och uppföljning.

## Om hållbarhetsrapporten

Sedan 2022 redovisar KlaraBo hållbarhetsarbetet årligen, i samband med årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten omfattar hela KlaraBo Sverige AB för rapporteringsperioden 1 januari till 31 december år 2023. Rapporten är granskad av KlaraBos styrelse. Utöver revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten görs ingen extern granskning av innehållet.

Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Kristin Lundmark, kristin.lundmark@klarabo.se

## Förändringar från tidigare hållbarhetsrapport

I år utökar vi rapporteringen och redovisar, utöver årsredovisningslagen 6 kap 11 §, även vårt hållbarhetsarbete med referens till GRI Standards 2021 samt EU:s taxonomiförordning. Vi utökar även omfånget av rapporterade växthusgasutsläpp i scope 3 till att omfatta fler utsläppskategorier enligt GHG-protokollet.

## Styrdokument för KlaraBos hållbarhetsarbete

- Svenska Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Boverkets byggregler
- FN:s globala hållbarhetsmål
- Parisavtalet
- KlaraBos uppförandekod för medarbetare
- KlaraBos uppförandekod för leverantörer (enligt riktlinjerna för UN Global Compact)
- Svanen
- Miljöbyggnad

## Samarbeten för KlaraBos hållbarhetsarbete

- LFM 30
- Fastighetsägarna
- Hyresgästföreningen

FN:s globala hållbarhetsmål ligger till grund för KlaraBos hållbarhetsarbete. Vi har identifierat de sju målen som områden där KlaraBo kan påverka mest.



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

## ● KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

# KlaraBos roll i värdekedjan

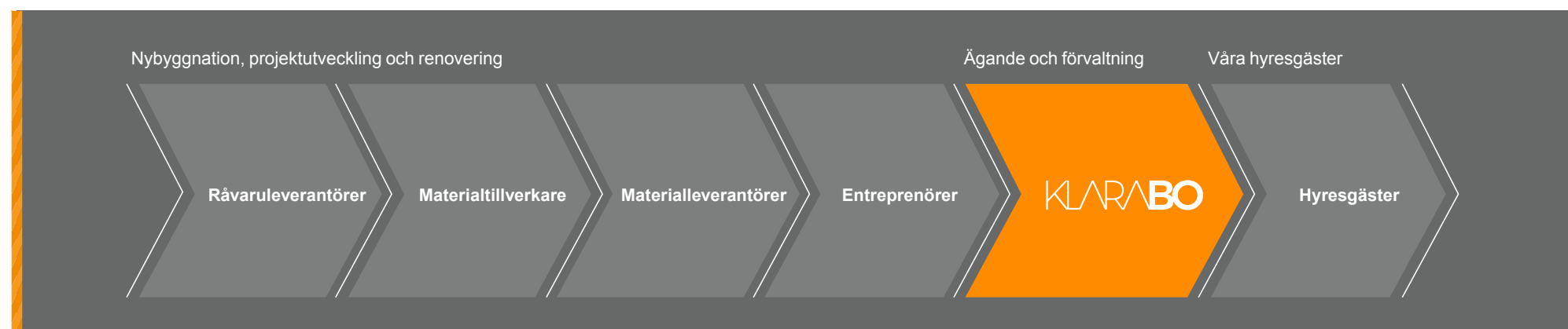
KlaraBos värdekedja spannar hela vägen från råvaruleverantörer till hyresgäster. Vi påverkar och påverkas av olika hållbarhetsfrågor i såväl tidigare som i senare led av värdekedjan.

I våra nybyggnads- och renoveringsprojekt är vi beroende av entreprenörer, materialleverantörer och i förlängningen även av materialtillverkare och råvaruproducenter. För att uppföra en byggnad krävs stora mängder av olika byggmaterial och spårbarheten bakåt i värdekedjan är låg. Vi ställer krav på våra leverantörer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Läs mer om det på sida 24. I senare led av värdekedjan finns hyresgästerna fördelade på våra 6604 lägenheter. Som bostadsbolag har vi stor påverkan inom frågor som rör hyresgästernas boendemiljö, trygghet och trivsel. Det ger oss också möjlighet att skapa förutsättningar för hållbara val i vardagen. På sida 20 kan du läsa mer om hur vi arbetar med trygga och trivsamma kvarter.

## Affärsmodell

KlaraBos affärsmodell bygger på en långsiktig förvaltning genom förvärv, nybyggnation och renovering. Nyproducerade bostäder miljöcertifieras och byggs enligt en standardiserad process, vilket medför rimliga hyror för de boende.

En viktig del av KlaraBos affär handlar om att förvärva bostäder för ett långsiktigt ägande och förvaltande. Då en stor del av en byggnads totala klimatpåverkan sker under byggskedet är det alltid fördelaktigt att renovera och nyttja de hus som redan finns. I samband med omflyttning, eller på förfrågan från hyresgästen, kan KlaraBo successivt renovera lägenheterna. En sådan renovering innebär bland annat höjd standard, tillgänglighetsanpassning samt att material med eventuella farliga ämnen omhändertas. På sidan 7 beskrivs KlaraBos affärsmodell närmare





- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
  - Kort om vårt hållbarhetsarbete
  - KlaraBos roll i värdekedjan
  - Intressentdialog
    - Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
    - Klimat och energi
    - Cirkulära samhällen
    - Trygga och trivsamma kvarter
    - Medarbetare
    - Hållbara affärer
    - EU-taxonomi
    - GRI-index
    - Bestyrkanderapport
- FINANSIELLA RAPPORTER
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIGT

# Intressentdialog

En viktig del i vårt hållbarhetsarbete handlar om att ta reda på vilka förväntningar och krav våra intressenter har på KlaraBo. Genom löpande intressentdialoger får vi en ökad förståelse för vilka frågor som skapar värde för våra intressenter och vilka frågor som påverkar de mest sårbara grupperna.

Våra viktigaste intressentgrupper är hyresgäster, medarbetare, styrelse, ägare, långgivare och Hyresgästföreningen. KlaraBo för löpande dialog med intressenterna genom bland annat möten, enkäter och intervjuer. År 2022 genomfördes en fördjupad intressentdialog där intressentgrupperna, genom en webbenkät, fick värdera olika hållbarhetsfrågors betydelse för KlaraBo. I styrelse- respektive ledningsgrupp genomfördes workshops där deltagarna fick diskutera vilka hållbarhetsfrågor de ansåg ha störst strategisk betydelse för KlaraBo, utifrån ett risk- och möjlighetsperspektiv. Djupintervjuer genomfördes med representanter för ägare och Hyresgästföreningen. Under 2024 kommer kompletterande intervjuer att genomföras med fler representanter i värdekedjan.

#### De hållbarhetsfrågor som intressenterna fick värdera

Klimat och energi, klimatanpassade fastigheter, vattenanvändning, cirkulärt samhälle, sunda materialval, biologisk mångfald, transporter, mångfald och inkludering, samhällsengagemang, trygga och trivsamma kvarter, schyssta arbetsvillkor, utbildning och information om hållbarhet, affärsetik, hållbar affärsmodell och långsiktigt värdeskapande.

Intressentgrupp	Väsentliga hållbarhetsfrågor	Dialogtillfällen
<b>Hyresgäster</b>	Schyssta arbetsvillkor Trygga och trivsamma bostadskvarter Affärsetik Sunda material	Enkät
<b>Medarbetare</b>	Schyssta arbetsvillkor Trygga och trivsamma bostadskvarter Affärsetik	Enkät, workshop ledningsgrupp
<b>Styrelse</b>	Trygga och trivsamma bostadskvarter Klimat och energi Mångfald och inkludering Affärsetik	Enkät, workshop
<b>Ägare och långgivare</b>	Affärsetik Trygga och trivsamma bostadskvarter Klimat och energi Mångfald och inkludering	Enkät, djupintervju
<b>Hyresgästföreningen</b>	Klimat och energi Trygga och trivsamma bostadskvarter Hållbar affärsmodell	Enkät, djupintervju

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

## ● Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

# Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Med utgångspunkt i hur KlaraBo påverkar samhälle, miljö och klimat har fem hållbarhetsfrågor valts ut som de mest väsentliga för KlaraBo att arbeta vidare med. I prioriteringsarbetet har även intressenterna involverats. Inom samtliga hållbarhetsfrågor har mål formulerats.

För att identifiera våra viktigaste hållbarhetsfrågor har vi använt oss av GRI:s (Global Reporting Initiative) process för väsentlighetsanalys. Processen består av ett antal steg där det första handlar om att förstå organisationens hållbarhetssammanhang. Med utgångspunkt i genomförda intressentdialoger och ramverket SASB (Sustainability Accounting Standards Board) sammanställdes hållbarhetsfrågor relaterade till KlaraBos verksamhet. I nästa steg bedömdes frågornas faktiska och potentiella påverkan på människa, miljö, ekonomi och samhälle. Därefter gjordes en värdering utifrån hur allvarlig och hur sannolik KlaraBos påverkan på dessa frågor är. Fem hållbarhetsområden identifierades som extra viktiga för KlaraBo att arbeta vidare med. Dessa områden är klimat och energi, cirkulärt samhälle, trygga och trivsamma kvarter, medarbetare samt hållbara affärer. I prioriteringsarbetet involverades även intressenterna. Frågorna validerades med utvalda intressenter och styrelse. Under 2022 fastslogs mål och utifrån dessa har strategier och handlingsplaner arbetats fram under 2023. Under 2024 kommer en dubbel väsentlighetsanalys att genomföras, som förberedelse för den kommande hållbarhetsrapporteringslagen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).





## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

## ● Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

# Ett KlaraBo i omställning

KlaraBos långsiktiga klimatmål är att senast år 2045 vara klimatneutrala i hela värdekedjan. Ett mål som är i linje med FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet. Under året har vi arbetat fram en färdplan som beskriver vår omställning.

## Risk

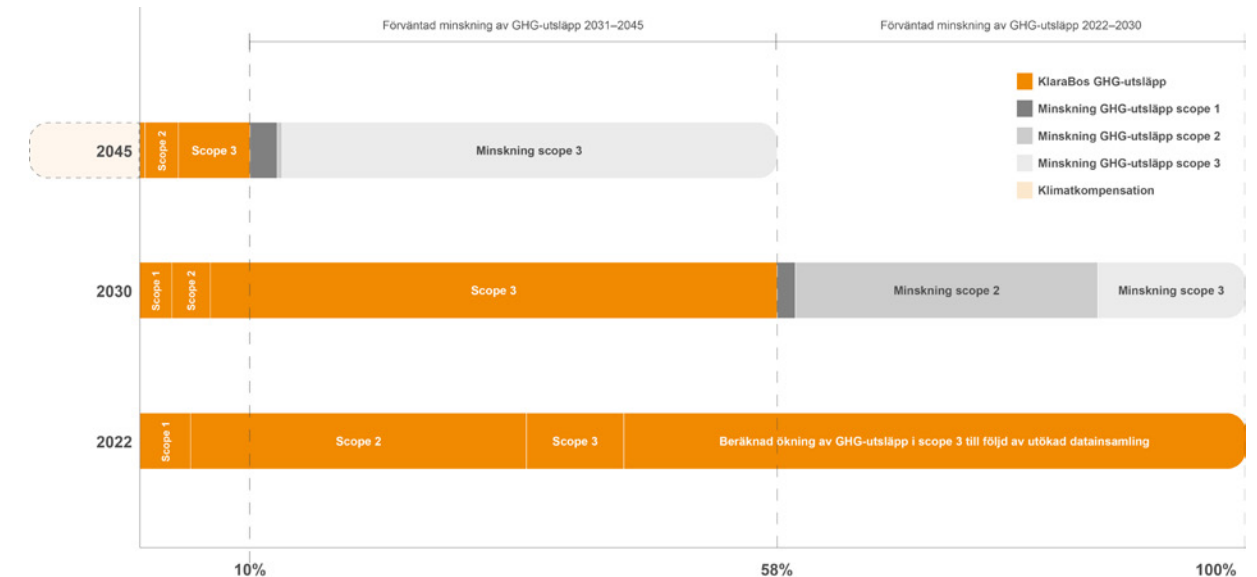
Energimarknaden är global och påverkas av faktorer i omvärlden. De kommande åren förväntas stigande och oförutsägbara energipriser vilket innebär en ekonomisk risk för KlaraBo. Enligt FN:s klimatpanel IPCC är en global temperaturökning på 1,5 grader oundviklig. Med klimatförändringar ökar riskerna för bland annat översvämningar, skyfall, värmeböljor och bränder. Något som kan medföra stora påfrestningar på KlaraBos fastigheter.

## En klimatfärdplan för att nå våra mål

För att kunna följa upp och styra mot våra klimat- och energimål har vi under året lagt stort fokus på att ta fram en klimatfärdplan. Planen, som utgår från GHG-protokollets kategorier för utsläpp av växthusgaser, beskriver mål och delmål inom respektive område. Planen beskriver också översiktligt vilka aktiviteter som krävs för att nå målen inom respektive område, utifrån dessa aktiviteter har utsläppsminskningar beräknats. Planen beskriver där utöver vilken enhet som är ansvarig, respektive enhet ansvarar för en mer detaljerad planering av aktiviteter. Färdplanen ses över årligen av KlaraBos ledningsgrupp.

## Mål

- Senast år 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i vår verksamhet. Senast år 2045 ska vi vara klimatneutrala i hela värdekedjan.
- Senast år 2025 ska energianvändning per kvm i KlaraBos fastighetsbestånd ha minskat med minst 10 procent jämfört med 2021.
- Alla våra nybyggda bostäder certifieras minst enligt Svanen.
- Trästimme ska prioriteras vid nyproduktion.
- Alla våra fastigheter ska klimatsäkras.



Figuren visar vilka utsläppsminskningar KlaraBo behöver göra för att nå målet om klimatneutralitet i hela värdekedjan senast år 2045. I stapeln för 2022 ingår den ökning av växthusgasutsläpp som förväntas till följd av en utökad datainsamling i scope 3. Observera att ökningen är uppskattad, och i verkligheten kan bli större eller mindre. Målet om minskning av växthusgasutsläpp till 2030 är 42 procent baserat på Pathways to Net-zero –SBTi Technical Summary samt KlaraBos delmål om att endast förnybar energi ska användas för el, värme och bilar i KlaraBos verksamhet. 2045 ska KlaraBos utsläpp av växthusgaser ha minskat med 90 procent och resterande del ska kompenseras genom växthusgasupptag eller klimatkompensation.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

## ● Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

**Energi**

Genom att ta väl hand om det befintliga fastighetsbeståndet kan KlaraBos påverkan på klimatet begränsas. Att välja fossilfri energi för el, värme och bilar är avgörande för att minska den egna verksamhetens koldioxidutsläpp. KlaraBo har sedan år 2020 köpt ursprungsmärkt vattenkraft från Vattenfall. Under 2023 löpte avtalet ut och beslut togs då av kostnadsskäl att teckna ett nytt avtal för fossilfri el, vilket inkluderar kärnkraft. Avtalet kommer omprövas om ett år då den långsiktiga målsättningen är att ha förnybar el. KlaraBo har installerade solceller som under 2023 har genererat cirka 42 MWh el. Förvärvade fastigheter med fossil uppvärmningskälla konverteras löpande. Under året har 140 lägenheter i Sundsvall fått en ny uppvärmningskälla då oljepannor ersatts med fjärrvärme. I samband med detta tecknades även avtal för allokerad fjärrvärme för alla fastigheter i Sundsvall, en åtgärd som minskar våra koldioxidutsläpp från fjärrvärmens med ca 10 procent. Totalt sett har energiförbrukningen ökat jämfört med förra året på grund av en kallare vinter sett till graddagar. I förhållande till 2021 har energiförbrukning dock minskat med 2 procent.

**Klimatriskeninventering av fastighetsbeståndet**

Ett varmare klimat innebär ökade risker för våra fastigheter. Som ett första steg mot en framtidssäkrad fastighetsportfölj har beståndet under 2023 inventerats med avseende på utsatthet för fysiska klimatrisker idag och framåt. 148 fastigheter har bedömts utifrån sex olika klimatrisker. Dessa är: risk för översvämning från hav, sjöar eller vattendrag; risk för översvämning från skyfall; risk för kraftiga snöfall; risk för varmare och torrare klimat; risk för brand och risk för ras, skred och erosion.

För varje risk har sannolikhet och skaderisk bedömts, vilka sammantaget genererar en riskfaktor mellan 1–9, där en riskfaktor mellan 1 och 3 innebär ingen risk, en riskfaktor mellan 4 och 6 innebär viss risk och en faktor över 6 innebär stor risk. Inventeringen visar att ingen av KlaraBos fastigheter bedöms hamna i den högsta kategorin. Flera fastigheter hamnar däremot i mellankategorin, som innebär viss risk för negativa effekter. De klimatrisker som främst hotar beståndet är risk för brand och risk för ett varmare och torrare klimat, då en stor del av fastigheterna ligger i södra Sverige och är byggda för mer än 50 år sedan.

Under 2024 ska KlaraBo gå igenom de fastigheter som bedöms ha riskfaktor 6, och planera för vilka åtgärder som behöver vidtas. Utvärdering av klimatrisker kommer framgent att göras i samband med investeringsbeslut för nyproduktion. Under året har även områdescheferna utbildats i klimatrisker.

**Klimatrisker**

	Antal fastigheter med riskfaktor 6	Andel fastigheter med riskfaktor 6	Antal fastigheter med riskfaktor 9	Andel fastigheter med riskfaktor 9
Risk för översvämning från hav, sjöar eller vattendrag	16	11%	0	0%
Risk för översvämning från skyfall	11	7%	0	0%
Risk för kraftiga snöfall	24	16%	0	0%
Risk för varmare och torrare klimat	39	26%	0	0%
Risk för brand	49	33%	0	0%
Risk för ras, skred och erosion	1	0,5%	0	0%



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

## ● Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

KlaraBo har som mål att senast år 2030 endast använda förnybar energi för el, värme och bilar i sin verksamhet. Senast år 2045 ska KlaraBo vara klimatneutralt i hela värdekedjan. KlaraBo redovisar i år sitt andra klimatbokslut. Från och med 2023 rapporterar vi utsläpp i scope 3 enligt IVL:s rapport Scope 3

för bostadsföretag: Vägledning för beräkning och rapportering av klimatpåverkan enligt Greenhouse Gas Protocol, där vi har valt att inkludera de utsläppskategorier som antingen har en hög eller medium påverkan utifrån rapportens väsentlighetsanalys.

## Klimatbokslut

	2023	2022
<b>Scope 1</b>		
KlaraBo:s värmepannor	202	458
KlaraBo:s fordon	88	73
Övrigt bränsle	1	1
Läckage köldmedium	0	0,2
<b>Totalt scope 1</b>	<b>291</b>	<b>532,2</b>
<b>Scope 2</b>		
El, marknadsbaserat	64	64
El, platsbaserat	283	322
Fjärrvärme	2 808	3 154
<b>Totalt scope 2</b>	<b>3 155</b>	<b>3 540</b>

	2023	2022
<b>Scope 3</b>		
Flygresor	4	11
Inköpta varor	4	–
Byggmaterial (ROT)	697	–
Bygg- och rivningsavfall	6	–
El, scope 3	12,5	11
Boendes hushållsel	1 633	–
Boendes restavfall	33	34*
Boendes bilkörning	9 461	–
<b>Totalt scope 3</b>	<b>11 852</b>	<b>1 026</b>
<b>Totala utsläpp</b>	<b>15 298</b>	<b>5098,2</b>
<b>Växthusgasintensitet (tonCO<sub>2</sub>e/kvm)</b>	<b>0,031</b>	
<b>Växthusgasintensitet (tonCO<sub>2</sub>/mkr intäkter)</b>	<b>25,9</b>	

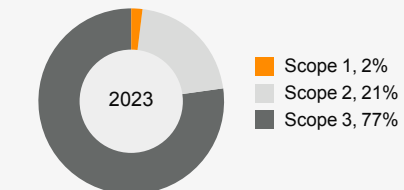
Kommentar klimatbokslut 2023: Under 2023 har utsläppen i scope 1 minskat med 45 procent. Den främsta anledningen till det är att en fastighet i Sundsvall har konverterats från eldningsolja till fjärrvärme. I scope 2 har utsläppen för el och fjärrvärme gått ned trots en kall vinter som genererat högre energiförbrukning. Det beror på att vi har flyttat över fler elavtal till Vattenfall samt att flera av fjärrvärmeverken förbättrar sin bränslemix vilket genererar en lägre emissionsfaktor. Utsläppen i scope 3 har ökat ordentligt då vi i år mäter majoriteten av alla utsläpp. KlaraBos största indirekta klimatpåverkan ligger i de boendes bilkörning och elförbrukning, följt av klimatpåverkan från nyinköpta byggmaterial i samband med ROT-renoveringar.

\* Omräknad med ny emissionsfaktor

## Total energiförbrukning 2021–2023

	2023	2022	2021
<b>Fjärrvärme (MWh)</b>	58 383	56 105	49 859
Varav icke-fossilt (%)	98,3	98,6	–
<b>El (MWh)</b>	12 336	11 796	10 381
Varav icke-fossilt (%)	93,2	72	–
<b>Energiintensitet (MWh/uthyrningsbar yta)</b>	0,142	0,136	0,145

## Andel utsläpp per scope (%)





## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

## ● Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

# Att ta hand om det vi har

Cirkularitet handlar om att nyttja de material vi skapar så länge det går, genom smart design, återanvändning och återvinning. KlaraBo vill öka andelen återbrukat och återvunnit material i sina fastigheter.

## Risk

Bygg- och anläggningssektorn genererar cirka en tredjedel av det avfall som årligen uppkommer i Sverige. Samtidigt ser vi ökade kostnader för såväl framställning som transport av material, vilket innebär en ekonomisk risk för KlaraBo, i samband med nyproduktion och ombyggnation.

## Material och återbruk

Vid nyproduktion, ombyggnation och renovering används stora mängder material. KlaraBo kan bidra till ett minskat resursuttag genom att ta väl hand om det befintliga fastighetsbeståndet och återbruka det material som redan finns. Under året har vi arbetat fram en ny rutin för återbruksinventering i samband med ROT-renovering. Rutinen innebär att vi går igenom lägenheterna som ska renoveras och identifierar material som är i gott skick och som kan återbrukas på en annan plats i fastigheten alternativt säljas vidare. Återbruksinventeringar

har gjorts för alla ROT-renoveringar som KlaraBo genomfört under 2023. Vi har också identifierat lokala återbruksaktörer att samarbeta med, för de orter där vi är verksamma. Under året har ett avtal tecknats med en leverantör av systemstöd för att beräkna materialens klimatpåverkan i våra ROT- och nybyggnadsprojekt. Beräkningarna kan hjälpa oss att fatta mer medvetna beslut i samband med projektering och inköp.

## Material till återbruk

	2023
Innerdörrar & garderober, st	96
WC-inredning, st	192
Vitvaror, st	202
Övrigt, st	17
<b>Besparing kgCO<sub>2</sub>ek</b>	<b>62 420</b>



Cirkulärt  
samhälle

## Mål

- 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.
- Vi ska genomföra ett pilotprojekt för delning av prylar i fastigheterna.



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

## ● Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

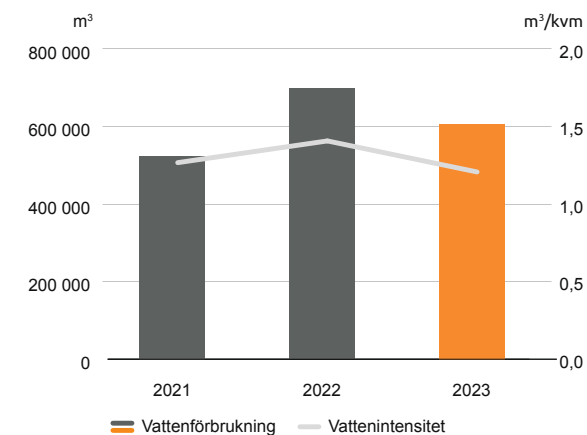
## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

**Vatten**

Tillgång på färskt vatten är en viktig fråga för oss som bostadsbolag. I våra fastigheter använder vi vatten från de kommunala vattenverken i respektive kommun. De utsläpp som sker till vatten i fastigheterna hanteras av de kommunala avloppsreningsverken. I Sverige har vi de senaste åren tidvis upplevt en begränsad tillgång på dricksvatten i vissa delar av landet, bland annat på Gotland där KlaraBo äger fastigheter. För att minska vattenförbrukningen i våra fastigheter byts toaletter, duschmunstycken och blandare succesivt ut mot snålspolande alternativ i samband med att lägenheterna renoveras. KlaraBo följer upp vattenförbrukningen men har i dagsläget inget uttalat mål på området.

**Vattenanvändning (m<sup>3</sup>/kvm)**

KlaraBo har även en indirekt påverkan på vatten och marina resurser i och med det material som används vid nyproduktion och ROT-renoveringar. Att få fram data för dessa tidigare led är svårt och i dagsläget mäter vi inte den vattenförbrukning som härrör från materialtillverkningen.

**Avfall**

I Sverige är byggbranschen den sektor som genererar den absolut största mängden avfall. I samband med nyproduktion och renoveringar kan KlaraBo ställa krav på materialåtervinning på arbetsplatserna. Målet är att 70 procent av allt byggmaterial ska sorteras för återvinning i samband med ROT, ombyggnation och nybyggnation. För de tidigare leden, när materialen tillverkas, har KlaraBo liten kontroll över vilket avfall som uppstår. Information om avfallsmängder relaterade till KlaraBos ROT- och nybyggnadsprojekt har varit begränsad då avfallsstatistik inte reglerats i avtalen, och redovisningen skett på olika sätt i de olika regionerna. Framgent kommer samma krav på avfallsstatistik ställas på KlaraBos samtliga entreprenörer, och för nästa års rapport planerar vi att redovisa statistik för allt bygg- och rivningsavfall.

Utöver byggavfallet uppstår en stor mängd hushållsavfall hos våra hyresgäster. Även om KlaraBo har liten möjlighet att påverka mängden avfall kan vi skapa förutsättningar för de boende att sortera avfall för återvinning. Målet är att det i alla fastigheter ska finnas möjlighet att källsortera. Under året har KlaraBo genomfört ett arbete med att utöka antalet fraktioner för avfallssortering i Ronneby.

**Hushållsavfall m<sup>3</sup>**

	2023	2022
Restavfall	19 799	19 945

Vi redovisar den sammanlagda mängden restavfall som genererats i våra hyreshus. Här inkluderas inte det avfall som källsorteras.



- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
- Kort om vårt hållbarhetsarbete
- KlaraBos roll i värdekedjan
- Intressentdialog
- Våra viktigaste hållbarhetsfrågor
- Klimat och energi
- Cirkulära samhällen
- Trygga och trivsamma kvarter
- Medarbetare
- Hållbara affärer
- EU-taxonomi
- GRI-index
- Bestyrkanderapport
- FINANSIELLA RAPPORTER
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIGT

# Bostadsområden att trivas i

Sysselsättningsgrad, inkludering och social hållbarhet är tätt sammankopplat. Genom att skapa trygga och trivsamma bostadskvarter kan KlaraBo bidra till ett mer inkluderande samhälle.

## Risk

Enligt Brottsförebyggande rådet upplever nästan en tredjedel av Sveriges befolkning att de känner sig otrygga i sitt bostadsområde under kvällstid. En ökad otrygghet kan i sin tur medföra risk för omflyttning och i förlängningen även vakanser, vilket innebär en ekonomisk risk för KlaraBo. Skadegörelse och klotter medför kostnader och kan leda till en ökad otrygghet i bostadsområdet.

## Trygghetsronder

Under året har en rutin för trygghetsronder tagits fram med syfte att undersöka bostadskvarterens fysiska miljö ur trygghetssynpunkt. KlaraBo har identifierat sju större bostadskvarter där ronder har genomförts under 2023. Något som framgent kommer att genomföras årligen i dessa kvarter. Till trygghetsronderna inbjuds hyresgästrepresentanter och samhällsnyttiga organisationer, som till exempel polisen. Ronden genomförs med fördel på kvällen för att fånga upp sådant som upplevs otryggt. Det kan till exempel handla om buskage eller bristande belysning och lås.

## En vecka fri från våld

Under hösten deltog KlaraBo i det landsomfattande initiativet En vecka fri från våld, vilket syftar till att uppmärksamma brotts- och våldsförebyggande åtgärder med särskilt fokus på våld i nära relationer. I våra bostadskvarter i Östersund inleddes ett samarbete med kommunen och andra bostadsbolag för att sätta ljus på frågan. Det handlade bland annat om att informera hyresgästerna om var de kan vända sig om man är utsatt, anhörig eller orolig för en medmänniska.

## KlaraBo-dagarna

Årligen arrangeras KlaraBo-dagarna på de större orterna där KlaraBo är verksamma. Under dessa dagar bjuds hyresgästerna in till att träffa KlaraBos medarbetare och lära känna varandra under trevliga former. I år arrangerades KlaraBo-dagarna i Trelleborg, Bollnäs och Ronneby. På agendan stod bland annat ansiktsmålning, blåljus-besök, hoppborg, trollerishow och ponnyridning. Under 2024 planerar vi för att arrangera KlaraBo-dagar även i Visby och Östersund.

## Lokala samarbeten med idrottsföreningar

KlaraBo har sedan flera år tillbaka framgångsrika samarbeten med lokala idrottsföreningar med syfte att bidra till meningsfulla fritidsaktiviteter för de ungdomar som bor i KlaraBos bostadsområden. Ett sådant exempel är vårt samarbete med Trelleborgs Idrottsallians i region Syd, där vi tillsammans anordnar sommaraktiviteter som ger de boende möjlighet att få testa på olika idrotter. Målsättningen är att utöka med samarbeten på fler orter runt om i landet. Under året har ett nytt samarbete ingåtts med Nybro Vikings i region Öst och möjligheter till utökade samarbeten under 2024, i region Mitt och Norr, undersöks.

## Arbetsstillfällen i våra kvarter

KlaraBo kan bidra till social hållbarhet genom att verka för en ökad sysselsättning i våra kvarter. Vår målsättning är att, till år 2025, erbjuda 50 sommarjobb eller arbetsstillfällen till personer som bor i våra fastigheter. Under året har dock endast tre sommarjobb eller arbetsstillfällen förmedlats då antalet sökande varit lågt. Under 2024 kommer vi ha ett ökat fokus på frågan för att nå vårt mål.

Trygga och  
trivsamma  
kvarter



## Mål

- Vi ska genomföra en årlig trygghetsrond i alla våra bostadskvarter.
- Vi ska etablera samarbete med lokala idrottsorganisationer i alla våra bostadskvarter, med syfte att skapa meningsfulla fritidsaktiviteter för ungdomar.
- Vi ska erbjuda 50 sommarjobb eller arbetsstillfällen till boende i våra bostadsområden, till och med år 2025.





**INNEHÅLL****INTRODUKTION****STRATEGI****AKTIEN****HÅLLBARHETSREDOVISNING**

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

● Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

**FINANSIELLA RAPPORTER****BOLAGSSTYRNING****ÖVRIGT**

**Sysselsättningsgrad, inkludering och social hållbarhet är tätt sammankopplat. Genom att skapa trygga och trivsamma bostadskvarter kan KlaraBo bidra till ett mer inkluderande samhälle.**



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

## ● Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

# Medarbetare

I arbetet mot en mer hållbar framtid är våra medarbetare en viktig nyckel. Därför jobbar vi med frågor som schyssta arbetsvillkor, hälsa, mångfald och inkludering. I arbetet mot en mer hållbar verksamhet är våra 65 medarbetares mående en viktig nyckel och en avgörande faktor för att vi ska nå våra mål.

## Risk

Skador och fysisk eller psykisk ohälsa hos våra medarbetare kan innebära en negativ långsiktig påverkan för individen såväl som för KlaraBo. En annan riskfaktor är brist på mångfald. Om medarbetarna är en homogen grupp finns det en risk för ett likriktat beteende och beslutsfattande, mindre kreativitet och en mindre inkluderande kultur. Det innebär i sin tur större ekonomiska risker och svagare affärsutveckling.

## Policy och styrning

HR-chefen är ansvarig för att upprätthålla och utveckla frågor relaterade till KlaraBos medarbetare. Arbetet utgår i från HR-policyn och en personalhandbok som beskriver rutiner inom arbetsmiljö, säkerhet, likabehandling, hälsa och friskvård.

## Våra medarbetare

På KlaraBo arbetar 66 medarbetare där majoriteten jobbar i förvaltningen med lokalkontor utspridda över hela landet. Resterande jobbar inom företagsledning, projektledning och supportfunktioner. Alla medarbetare inom förvaltningen omfattas av kollektivavtal och tillsvidareanställning är den vanligaste anställningsformen, med undantag från säsongsarbetare.

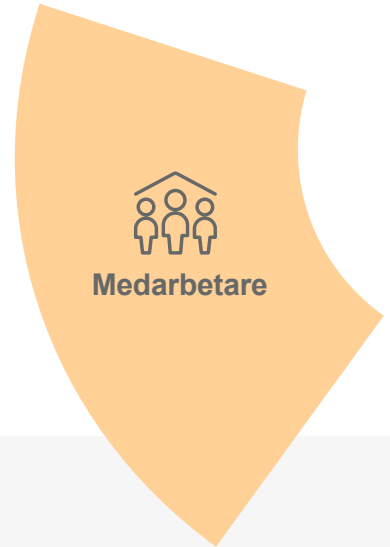
KlaraBo är ett relativt ungt företag som hela tiden utvecklas, vilket skapar goda möjligheter för intern karriärsutveckling. Under året har 5 personer tagit sig an ett större ansvar eller en ny roll. Vi har också genomfört vår första medarbetarundersökning – något vi kommer fortsätta med årligen. Några av de

utmaningar som identifierades i årets undersökning var kommunikation och intern information. Vi har därför infört månatliga nyhetsbrev och digitala informationsträffar som samlar hela bolaget kvartalsvis, och planerat för fler gemensamma träffar under 2024. Under 2023 hade KlaraBo en personalomsättning på 21 procent. I samband med att anställda väljer att sluta hålls avskedsintervjuer. Genom dessa intervjuer kan vi få en tydligare bild av varför medarbetare väljer att söka sig vidare, och om det är något som vi på KlaraBo behöver förändra i vårt sätt att arbeta för att behålla kompetens.

## Jämställdhet och mångfald

För KlaraBo är det viktigt att verksamheten präglas av jämställdhet, mångfald och lika möjligheter för alla. Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund.

I ledande befattningar finns idag 25 procent kvinnor och i bolaget i stort är män överrepresenterade, framför allt inom förvaltningen. I samband med nyrekrytering ställs krav på att båda könen är representerade i urvalet och en lönekartläggning genomförs årligen för att säkerställa en jämställd lönestruktur. Inga oskäligen skillnader identifierades under 2023, men däremot några mindre avvikelser som ska avhjälpas under kommande år. Inga diskrimineringsincidenter har rapporterats under året, och i medarbetarundersökningen ansågs KlaraBo över lag vara en arbetsplats fri från diskriminering och kränkande beteende.



## Mål

- Vi ska möjliggöra intern karriärsutveckling eller karriärsteg för minst fem medarbetare per år, till exempel ta sig an en ny roll eller ett större eller nytt ansvar inom sin nuvarande funktion.
- Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning (40/60) och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund.
- Minst 70 procent av medarbetarna ska ha nyttjat sitt friskvårdsbidrag.
- Alla medarbetare ska genomgå en introduktion i KlaraBos hållbarhetsarbete och uppförandekod.

## Utbildning

För att säkerställa en god företagskultur, arbetsmiljö, och möjlighet till utveckling ser vi utbildningar som en viktig insats. Under året har alla medarbetare genomgått en utbildning i företagets hållbarhetsarbete och uppförandekod. Förvaltningen har utbildats i hantering av hot och våld och en representant från varje ort har fått genomgå HLR-utbildning.



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

## ● Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Hälsa och säkerhet

På KlaraBo jobbar vi systematiskt med vår arbetsmiljö, men rutinerna är inte certifierade enligt något ledningssystem. Rutinerna omfattar alla anställda på KlaraBo. För de entreprenörer som arbetar i våra fastigheter har vi ett arbetsmiljöansvar (BAS-U). Arbetsmiljörelaterade risker bedöms genom att analysera inrapporterade tillbud och olyckor. Under 2023 har ett antal risker identifierats inom förvaltningen. Dels i form av mindre olyckor i samband med fastighetsskötsel, dels i form av hot i samband med hyresgästarenden. Alla medarbetare i förvaltningen har under året genomgått en utbildning i hot och våld för att få stöd i hur dessa situationer ska hanteras.

KlaraBo har skyddsombud för tjänstemän och har efter sökt representanter för driftsteknikerna. Skyddsombudet deltar på skyddsronderna, i arbetsmiljökommittén, samt vid utredning och förebyggande hantering av tillbud.

2023 har en relativt låg sjukfrånvaro rapporterats. KlaraBo har avtal med Avonova för företagshälsovård. Hit kan medarbetare vända sig för arbetsrelaterade sjukfall samt förebyggande insatser. Under året har alla medarbetare mellan 40 och 50 år erbjudits hälsokontroller. Dessa erbjuds vart tredje år och hanteras konfidentiellt. KlaraBo erbjuder ett friskvårdsbidrag för alla medarbetare på 3 000 kronor, och under året har 67 procent nyttjat friskvårdsbidraget. Under året har vi aktivt jobbat med information kring friskvårdsbidraget.

## Anställningsformer

	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställning heltid	20	43	63
Tillsvidareanställning deltid	0	0	0
Annan anställningsform (provanställning)	0	2	2
Nyanställda	5	9	14
Föräldralediga	1	0	1
Personalomsättning (%)			21,5

## Sjukfrånvaro (%)

	2023	2022
Korttidssjukfrånvaro	1,67	3,4
Långtidssjukfrånvaro	0,77	1,8
Total sjukfrånvaro	2,44	5,2

## Andel kvinnor %

	Andel kvinnor	
	2023	2022
Styrelsen	25	25
Ledande befattning	25	33
Totalt inom KlaraBo	33	31

## Förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättning

	Total ersättning	
	Kvinnor	Män
Ledning	*	*
Övriga medarbetare	114%	88%

\* Då det statistiska underlaget är för litet har vi valt att inte publicera några uppgifter

## Arbetsrelaterade skador 2023

	Anställda	Partner
Antal allvarliga arbetsrelaterade skador*	2	1
Antal arbetsrelaterade skador med en dags sjukfrånvaro eller mer	0	–
Övriga incidenter	0	–
Antal tillbud	5	–

\* Typ av skada: Klämskada finger, cykelolycka, lindrig huvudskada

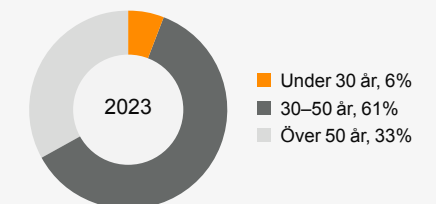
När det gäller skadestatistik för våra samarbetspartners så avser siffrorna två av våra ombyggnadsprojekt. Information saknas för våra ROT-projekt samt nybyggnadsprojekt. Krav på rapportering av tillbuds- och olycksfallsstatistik för våra samarbetspartners kommer att förtydligas och följas upp under 2024.

## Andel med internationell bakgrund (%)

	2023	2022
Andel internationell bakgrund	16	16

Internationell bakgrund avser medarbetare som är födda utrikes eller som har två föräldrar som är födda utrikes. Statistiken bygger på anonymiserad data, framtagen av SCB.

## Åldersfördelning (%)



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

## ● Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

# En affärsmodell för framtiden

För KlaraBo handlar en hållbar affärsmodell om att skapa ekonomiska värden utan bekostnad av ekologisk och social hållbarhet. Det innebär att hållbarhetsfaktorer vägs in i alla affärsbeslut.

## Risker

Att inte arbeta aktivt med hållbarhetsfrågan innebär en risk för tappat förtroende hos såväl kunder, medarbetare och investerare och i förlängningen minskad lönsamhet. Om policys och uppförandekoder inte efterlevs finns en risk att affärsbeslut fattas på fel grunder vilket skadar affären på kort sikt och KlaraBos anseende på lång sikt.

## Ett integrerat hållbarhetsarbete

KlaraBo ska verka för att integrera så väl ekologisk som social hållbarhet i affärsbeslut kopplat till förvaltning, ombyggnation och nyproduktion.

## Affärsetik och antikorrupcion

Genom att jobba med medvetenheten kring affärsetik och sund konkurrens skapas förutsättningar för en schysst bygg- och fastighetsbransch. I KlaraBos uppförandekod för medarbetare beskrivs de etiska riktlinjer som alla våra medarbetare förväntas följa. Den interna uppförandekoden är signerad av samtliga medarbetare och under året har alla genomgått en utbildning i dessa. I samband med anställning får nya medarbetare en genomgång av uppförandekoden. Under 2022 tog KlaraBo fram en uppförandekod för leverantörer, som bygger på UN Global Compacts principer för arbetsvillkor, mänskliga rättig-

heter, miljö och antikorrupcion. Koden är obligatorisk bilaga till alla avtal som ingås med leverantörer och under 2023 har samtliga leverantörer signerat.

Genom KlaraBos visselblåsarfunktion finns det möjlighet att anonymt anmäla misstankar om avvikelser från lagar och regler som gäller affärsetik, arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter. Under 2023 har inga incidenter rapporterats. KlaraBo har heller inte varit inblandad i några rättsliga processer kopplat till korrupcion, misstroende eller brott mot monopollagstiftning.

## Uppförandekod

	2023
Uppförandekod signerad av leverantörer	100%
Rapporterade överträdelse mot uppförandekod	0

## Renoveringar

I intressentdialogen med Hyresgästföreningen lyftes farhågan att hyreshöjningar till följd av standardhöjande renoveringar på sikt minskar utbudet av billiga bostäder. Renoveringar är en del av KlaraBos affärsmodell, men dessa genomförs endast då den boende själv efterfrågat det, eller i samband med att den boende säger upp avtalet och flyttar ut. Hyreshöjning förhandlas med Hyresgästföreningen, läs mer om det på sidan 6.




## Mål

- Inga rapporterade fall i visselblåsaren.
- 100 procent sign-off på uppförandekod (internt) samt upprätta en uppförandekod för leverantörer.



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

## ● EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

# EU-taxonomi

En del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser är Taxonomiförordningen. Förordningen, även kallad EU:s taxonomi, är ett gemensamt klassificeringssystem för att avgöra vilka ekonomiska aktiviteter som kan anses vara miljömässigt hållbara. En verksamhet måste, enligt taxonomi, för att vara hållbar väsentligt bidra till ett av sex fastställda miljömål samtidigt som betydande skada inte orsakas för något av de övriga målen. Dessutom ska verksamheten utföras i enlighet med vissa minimiskyddsåtgärder. Bygg- och fastighetssektorn, är en kritisk sektor för att uppnå klimatneutralitet och klimatanpassningar och har därför specifika kriterier i taxonomins Första Delegerade Akt.

KlaraBo omfattas ännu inte av kravet att rapportera enligt taxonomiförordningen då vi har färre än 500 anställda, men har valt att frivilligt redovisa hur stor andel av våra ekonomiska aktiviteter som definieras som hållbara enligt taxonomi.

Under 2023 har vi fastställt att 100 procent av KlaraBo:s omsättning, kapitalutgifter (capex) och driftsutgifter (opex) omfattas av EU:s taxonomiförordning, då vår verksamhet omfattas av följande ekonomiska aktiviteter:

## 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

KlaraBo har valt att redovisa förenlighet med taxonomins första miljömål, begränsning av klimatförändringar och har sammanställt hur stor andel inom 7.7 Förvärv och ägande av byggnader som bedöms möta de tekniska granskningskriterierna. För att en aktivitet inom 7.7 ska anses förenlig krävs:

- Att byggnader som byggts före den 31 december 2020 har en energideklaration i åtminstone klass A.
- Att byggnaden anses vara bland de 15 procent bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift. Här har vi utgått från Fastighetsägarnas tolkning och tröskelvärden.

Förutom att en ekonomisk aktivitet väsentligt ska bidra till det valda miljömålet får den heller inte orsaka betydande skada (eng. Do no significant harm, DNSH) på något av de andra miljömålen. För ekonomiska aktiviteter inom 7.7 Förvärv och ägande av byggnader handlar DNSH-kriterierna om att ändamålsenliga klimatriskanalyser ska finnas upprättade för

samtliga byggnader. KlaraBo har genomfört en klimatriskinventering av fastighetsbeståndet under 2023 (läs mer på sida 16). Det ställs också krav på att den ekonomiska aktiviteten ska utföras i överensstämmelse med så kallade minimiskyddsåtgärder (eng. minimum safeguards). KlaraBo har en Uppförandekod vilken alla leverantörer signerar. Under 2024 kommer KlaraBo att fortsätta arbetet med att utveckla processer och rutiner för att nå en ökad förenlighet med taxonomi och samtidigt säkerställa att en due diligence process i linje med OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt gällande minimiskyddsåtgärder finns på plats.

## Sammanfattning av ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomiförordningen samt deras förenlighet med miljömål 1

	Tillämplighet (%)	Förenlighet (%)
Omsättning	100	5,9
Kapitalutgifter (capex)*	100	8,7
Driftsutgifter (opex)**	100	4,4

\* KlaraBo har valt att kategorisera nybyggnation för eget ägande och förvaltning under ekonomisk verksamhet 7.7 enligt förtydligande i Kommissionens tillkännagivande (C/2023/267). För fastigheten Motala Munken 4 (linjerat) ingår, projektkostnad på 19,2 MSEK för 2023 på grund av ej erhållit investeringsbidrag 2022.

\*\* Fastighetsskötsel och tillsyn (inkluderat snöröjning), reparation och tillsyn, egen personal (fastighetsskötsel) samt till underhåll relaterade fordons- och maskinkostnader.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

## ● EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

Omsättning<sup>1)</sup>

Räkenskapsår 2023	År 2023			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)		
Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning	Andel av omsättningen, år 2023	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem				Minimiskyddsåtgärder	%
<b>A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																				
<b>A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter</b>																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM, 7.7	34,6	5,9	J	N	N	N	N	N	–	J	–	–	–	–	J	–	–	–	
<b>De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)</b>		34,6	5,9																	
Varav möjliggörande verksamheter		0	0																	
Varav omställningsverksamheter		0	0																	
<b>A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)</b>																				
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
Förvärv och ägande av byggnader	CCM, 7.7	555,2	94,1	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											
<b>Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)</b>		555,2	94,1																	
<b>A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)</b>		589,7	100																	
<b>B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																				
<b>Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin</b>		0	0																	
<b>TOTALT</b>		589,7	100%																	

<sup>1)</sup> Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

## ● EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

Kapitalutgifter<sup>2)</sup>

Räkenskapsår 2023	År 2023			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)	
	Kod	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifterna, år 2023	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem				Minimiskyddsåtgärder
Ekonomiska verksamheter		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	M	O
<b>A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																			
<b>A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter</b>																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM, 7.7	26,0	8,7	J	N	N	N	N	N	–	J	–	–	–	–	J	–	–	–
<b>Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)</b>		26,0	8,7																
Varav möjliggörande verksamheter		0	0																
Varav omställningsverksamheter		0	0																
<b>A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)</b>																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM, 7.7	271,8	91,3	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
<b>Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)</b>		271,8	91,3																
<b>A. Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)</b>		297,8	100																
<b>B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																			
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
<b>TOTALT</b>		297,8	100%																

<sup>2)</sup> Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2023

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

## ● EU-taxonomi

GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

Driftsutgifter<sup>3)</sup>

Räkenskapsår 2023	År 2023			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter, år 2023	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	M	O
<b>A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																			
<b>A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter</b>																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM, 7.7	4,2	4,4	J	N	N	N	N	N	–	J	–	–	–	–	J	–	–	–
<b>Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)</b>		4,2	4,4																
Varav möjliggörande verksamheter		0	0																
Varav omställningsverksamheter		0	0																
<b>A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)</b>																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM, 7.7	92,1	95,6	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
<b>Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)</b>		92,1	95,6																
<b>A. Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)</b>		96,4	100																
<b>B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																			
<b>Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin</b>		0	0																
<b>TOTALT</b>		96,4	100%																

<sup>3)</sup> Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2023



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

## ● GRI-index

Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

KlaraBo har rapporterat informationen i detta GRI-index för perioden 1 januari 2023 - 31 december 2023 med referens till GRI Standarderna.

## GRI 1: "Foundation 2021"

GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDA
<b>GRI 2:</b>	<b>Organisation och rapporteringsprinciper</b>	
<b>Allmänna upplysningar 2021</b>		
2-1	Företagsupplysningar	3
2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsrapportering	11
2-3	Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktppgifter	11
2-4	Förändringar från tidigare hållbarhetsrapport	11
2-5	Extern bestyrkande	11
	<b>Anställda och värdekedja</b>	
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	3,12
2-7	Anställda	23
2-8	Arbetare som inte är anställda	–
	<b>Bolagsstyrning</b>	
2-9	Företagsstyrning och sammansättning	11,83,84
2-10	Nominering och val av styrelse	78
2-11	Styrelsens ordförande	83
2-12	Styrelsens översyn av ledningens arbete	11,13,14
2-13	Delegering av ansvar för att hantera företagets konsekvenser	11
2-14	Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen	11,14
2-15	Intressekonflikt	76
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	11
2-17	Styrelsens samlade hållbarhetskunskap	11
2-18	Utvärdering av styrelsens prestationer	11
2-19	Ersättningspolicy	77
2-20	Processen för att fastställa ersättningar	77,78
2-21	Årlig total ersättning	–
	<b>Strategi, policys och praxis</b>	
2-22	Uttalande om företagets hållbarhetsstrategi	5,6
2-23	Uppförandekod	11,24
2-24	Förankring av uppförandekod	24
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	24
2-26	Orosanmälan och rådgivning	24
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	24
2-28	Medlemskap	11
	<b>Intressentengagemang</b>	
2-29	Intressentdialog	13
2-30	Kollektivavtal	22
<b>GRI 3:</b>		
<b>Väsentliga hållbarhetsfrågor 2021</b>		
3-1	Processen för att utvärdera väsentliga hållbarhetsfrågor	14
3-2	Lista över väsentliga hållbarhetsfrågor	14
3-3	Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24

GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDA	
<b>GRI 302: Energi 2016</b>	302-1	Energiförbrukning i organisationen	17
	302-3	Energiintensitet	17
<b>GRI 303: Vatten och utsläpp 2018</b>	303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	19
	303-2	Hantering av vattenrelaterad påverkan	19
	303-3	Vattenuttag	–
	303-4	Utsläpp till vatten	–
	303-5	Vattenanvändning	19
<b>GRI 305: Utsläpp 2016</b>	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	17
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	17
	305-3	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	17
	305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	17
<b>GRI 306: Avfall 2020</b>	306-1	Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan	19
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	19
	306-3	Genererat avfall	–
	306-4	Avfall sorterat för återvinning	–
	306-5	Bortskaffat avfall	–
<b>GRI 401: Anställning 2016</b>	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	23
	401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda	–
	401-3	Föräldraledighet	–
<b>GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018</b>	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	23
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	23
	403-3	Arbetshälsovårdstjänster	23
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	22, 23
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	22, 23
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	23
	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	23
	403-8	Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem	–
	403-9	Arbetsrelaterade skador	23
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	23
<b>GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016</b>	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	23
	405-2	Förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättningar	23
<b>GRI 406: Icke-diskriminering 2016</b>	406-1	Diskrimineringsincidenter och vidtagna åtgärder	22
<b>GRI 413: Lokalsamhällen 2016</b>	413-1	Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	20
	413-2	Verksamhet med väsentlig, faktisk eller potentiell negativ påverkan på lokala samhällen	–

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Kort om vårt hållbarhetsarbete

KlaraBos roll i värdekedjan

Intressentdialog

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Klimat och energi

Cirkulära samhällen

Trygga och trivsamma kvarter

Medarbetare

Hållbara affärer

EU-taxonomi

GRI-index

● Bestyrkanderapport

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i KlaraBo Sverige AB (publ), org.nr 559029-2727

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 10–29 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12

*Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten.*  
Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 3 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## ● Förvaltningsberättelse

## Risker och riskhantering

## Flerårsöversikt nyckeltal

## Finansiella rapporter koncernen

## Finansiella rapporter moderbolaget

## Noter

## Styrelsens underskrifter

## Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för KlaraBo Sverige AB, organisationsnummer 559029-2727, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## VERKSAMHETEN

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. Våra nyproducerade bostäder är egenutvecklade och ytsmarta, vilket bidrar till rimliga hyror. Såväl lägenheter som husens gestaltning utformas efter lokala behov i samarbete med kommunen. Nyproduktionen håller hög hållbarhetsstandard, eftersom byggnation sker främst i trä. KlaraBo är en långsiktig fastighetsägare.

Bolaget inriktar sig på bostadsfastigheter, vilka per 31 december utgör 85% av kontrakterade hyror. Per 31 december har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 499 500 kvm fördelat på 6 604 lägenheter samt kontrakterade hyror om ca 635 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 098 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

KlaraBo har under året fokuserat på:

- Förvaltning av bostadsfastigheter och värdeskapande åtgärder inom befintliga förvaltningsfastigheter.
- Utveckling av förvärvade bostadsfastigheter, företrädesvis med renoveringspotential.
- Nyproduktion av hållbara, kvalitativa, funktionella, kostnads- och yteffektiva bostäder. Under andra halvåret togs beslut att tillfälligt pausa nyproduktionen medan pågående nyproduktion färdigställs.
- Säkerställande av den långsiktiga finansieringen till goda villkor.

## VÅR MARKNAD

Koncernen bedömer att efterfrågan på bostäder är fortsatt god på de orter och regioner där KlaraBo är etablerat, främst som en följd av en strukturell bostadsbrist på många håll i landet.

KlaraBo ökar kundnöjdheten hos befintliga hyresgäster och attraherar samtidigt nya hyresgäster genom sin successiva upprustning av lägenheter efter frivillig avflyttning eller om hyresgästen själv ber om en standardhöjning. Den höga efterfrågan på KlaraBos bostäder tyder på att bolagets erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boenden till rimliga hyror.

## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Mkr	Koncernen			
	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	577,2	491,4	337,6	176,7
Driftnetto	337,2	278,9	189,9	96,8
Resultat före skatt	-455,5	183,6	824,6	441,3
Balansomslutning	9 249,9	9 692,0	8 527,7	3 666,2
Soliditet (%)	42,6	44,6	49,3	39,9
Medelantal anställda	66,0	59,2	54,9	24,0

Mkr	Moderbolaget				
	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	25,0	13,5	10,0	7,4	3,5
Resultat efter finansiella poster	-93,4	-143,9	18,4	-16,0	0,5
Balansomslutning	5 613,2	6 078,5	4 183,5	843,0	506,4
Soliditet (%)	55,5	52,3	78,5	86,8	79,0
Medelantal anställda	12,0	8,8	4,6	8,0	6,7

## MÅL

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

## Operationella mål

- Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvm bostäder.

- Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.
- Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.

## Finansiella mål

- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt 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.

## Utdelningspolicy

- Långsiktigt ska KlaraBo dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv, under de närmaste åren, varför utdelning då kan komma att utebli.

## Hållbarhetsmål

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

## Finansiella riskbegränsningar

KlaraBo eftersträvar en begränsad finansiell risk med följande övergripande riskbegränsningar:

- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 65 procent av fastigheternas marknadsvärde.
- Soliditeten ska långsiktigt överstiga 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 1,75 gånger.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## ● Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Strategi

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

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

## FINANSIELL STÄLLNING OCH FINANSIERING

För räkenskapsåret 2023 ökade koncernens förvaltningsresultat med 10 procent, och förändringen i substansvärdet uppgår till -2 procent. Belåningsgraden uppgick till 52,2 procent (49,7), och soliditeten till 42,6 procent (44,6). Det egna kapitalet uppgick till 3 936,3 mkr (4 320,0), varav 3 936,3 mkr (4 320,0) var hänförbart till moderbolagets aktieägare. Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 32,0 kr (34,5), vilket är en minskning med 7 procent jämfört med föregående år.

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2023 till 4 878,8 mkr (4 898,1). Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, dvs. räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyproduktion, uppgick till 53,4 procent (53,8), och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till cirka 2,1 år (2,5) vid årets slut. KlaraBo arbetar med kapitalbindning på olika löptider i enlighet med koncernens finanspolicy. Räntesäkring, för att begränsa ränterisk, sker genom ränteswappar, och vid årets utgång var 2 750 mkr (2 150,0) säkrat genom ränteswappar. Detta tillsammans med fastrentekrediter motsvarar 79,9 procent (67,1) av total räntebärande skuld. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,7 år (3,4), och den genomsnittliga räntan under 2023 uppgick till 3,5 procent (3,3) inklusive derivat.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 101,3 mkr (105,4). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med totalt -279,1 mkr

(-547,8). Investeringsverksamheten har främst påverkats av investeringar i nybyggnadsprojekt och investeringar i befintliga fastigheter som har uppgått till 278,6 mkr (-314,5). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -23,4 mkr (173,1), där nyupptagna finansiella skulder står för merparten. Totalt uppgick årets kassaflöde till -169,8 mkr (-278,2). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 168,5 mkr (338,3).

## RESULTAT

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner och uppgick till 51,4 mkr (-46,5). Årets förvaltningsresultat ökade med 10 procent till 124,2 mkr (113,4). Årets resultat efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till -381,5 mkr (125,1). Resultatet har påverkats av värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om -439,9 mkr (-25,7) samt värdeförändringar av derivat om -139,8 mkr (95,9). Skatt på periodens resultat uppgick till 73,9 mkr (-58,5). Aktuell skatt uppgår till -18,8 mkr och resten avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

KlaraBo hade vid årsskiftet förvaltningsfastigheter, och/eller byggrätter på 34 orter runt om i Sverige; Bjuv, Bollnäs, Borlänge, Falun, Gävle, Helsingborg, Hässleholm, Höganäs, Höör, Jönköping, Kristianstad, Ludvika, Lund, Malmö, Motala, Nybro, Oskarshamn, Ronneby, Skokloster, Smedjebacken, Sundsvall, Svalöv, Tranås, Trelleborg, Umeå, Vaggeryd, Visby, Västervik, Västerås, Växjö och Östersund. Våra befintliga projekt har utvecklats enligt plan eller bättre och vi fortsätter att föra en bred dialog med flera kommuner och andra markägare över hela Sverige.

KlaraBo installerade fjärrvärme i Skönvik. Projektet innebär en besparing om knappt 0,5 mkr respektive drygt 100 000 kg koldioxidkvalenter om året.

Bolaget förlängde räntebindningstiden på skuldportföljen med drygt ett år till att per 31 mars uppgå till 4,3 år med en säkringsgrad om knappt 80 procent. KlaraBo förlängde även i juni ett låneavtal med en nordisk bank om drygt 500 mkr med förfall i tredje kvartalet hösten 2027 till en marginal som understiger bolagets genomsnittliga marginal.

KlaraBo tecknade i juni ett femårigt hyresavtal omfattande 500 kvm anpassat för förskoleverksamhet med Renässans Akademin. Hyresvärdet uppgår årligen till 0,8 Mkr.

Bolaget tecknade i september ett femårigt hyresavtal omfattande 1 600 kvm till Malmö Stads verksamhet inom funktionsstödsavdelningen. Hyresvärdet uppgår årligen till 1,9 mkr.

Ett befintligt lån om 365 mkr förlängdes till hösten 2026. Kreditmarginalen i lånet understeg bolagets dåvarande genomsnittliga kreditmarginal.

En klimatfärdplan antogs som beskriver hur KlaraBo ska arbeta för att nå målet om klimatneutralitet i hela värdekedjan senast 2045 respektive delmålet om att bara använda förnybar energi för el, värme och bilar senast 2030.

Under december rekryterades Per Holmqvist som CFO med start under mars 2024.

## NYPRODUKTION

## Färdigställandeprojekt

Under första kvartalet 2023 färdigställdes ett nybyggnadsprojekt i Trelleborg. Projektet omfattade 23 lägenheter med en boarea på 1 361 kvm och en bruttoarea på 1 860 kvm.

Under november slutfördes etapp 2 av ett nybyggnadsprojekt i Borlänge. Projektet omfattade 40 lägenheter varav fyra stycken suterränglägenheter. Lägenheterna har en boarea om 2 575 kvm och en bruttoarea på 3 037 kvm.

I slutet av året färdigställdes ett ombyggnadsprojekt av vindslägenheter i Helsingborg. Projektet var av karaktären råvindskonvertering och omfattar 16 lägenheter i två fastigheter med inflyttning 2023/2024. Lägenheterna har en total boarea på 648 kvm med en bruttoarea på 820 kvm.

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Överkursfond	3 223 057 479
Balanserat resultat	-51 900 039
Årets resultat	-60 576 751
<b>Summa</b>	<b>3 110 580 689</b>

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 110 580 689
<b>Summa</b>	<b>3 110 580 689</b>



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

## ● Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

# Risker och riskhantering

## STRATEGISKA RISKER

Strategiska risker innefattar risker som kan hindra KlaraBo från att uppnå koncernens vision och mål.

### Miljörisker

#### Beskrivning av risk

Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som där-efter bedrivs på fastigheter påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar och andra regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Det finns risk att bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om bolaget självt orsakat föroreningen eller ej. Risk finns även för att olika typer av extremväder som till exempel översvämningar kan drabba fastigheterna.

#### Exponering

Miljöriskerna i KlaraBos verksamhet består främst i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas i fastighetsportföljen. I den del av fastighetsportföljen som härrör sig från 1960- till 1970-talet finns risk för att miljögifter kan påträffas och komma att ställa krav på olika typer av utredningar och avhjälpande.

Entreprenadverksamhet medför vidare en risk för att kända eller okända markföroreningar sprids vid exempelvis utförandet av olika markarbeten, t.ex. schaktning. KlaraBos förvärv och utveckling av fastigheter medför att en eventuell påverkan på en redan befintlig markförorening skulle kunna innebära att KlaraBo kan komma att få ett verksamhetsutövaransvar och därmed kan KlaraBo behöva ombesörja och stå nödvändiga avhjälpandeåtgärder, oavsett om KlaraBo orsakat föroreningen eller inte.

Ett eventuellt verksamhetsutövaransvar kan medföra oförutsedda kostnader och tidstillägg för ett aktuellt projekt som även kan komma att belasta KlaraBos resultat. Om ovanstående risker materialiseras skulle detta kunna medföra ökade kostnader till följd av t.ex. saneringsåtgärder eller minskade intäkter till följd av

förseningar i bolagets projekt. Detta kan i sin tur medföra en negativ effekt på koncernens rörelseresultat och vinstmarginal. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som skulle kunna ställas mot KlaraBo.

#### Hantering

Inför förvärv gör KlaraBo tekniska besiktningar av fastigheterna i samarbete med externa tekniska konsulter, för att minimera riskerna för miljöpåverkan. Ett fullgott försäkringsskydd för fastighetsportföljen syftar till att minimera riskerna för att behöva täcka eventuella skador vid till exempel extremväder. Vidare genomför förvaltningen fortlöpande brandsyn, ronderingar och genomför besiktningar för att uppfylla obligatoriska myndighetskrav enligt förutbestämda och reglerade tidsintervall.

### Politiska beslut och risker kopplade till lagar och tillstånd

#### Beskrivning av risk

Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, subventioner, säkerhet och byggnormer. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska åsikter och kan därför komma att ändras med kort varsel, vilket kan påverka koncernens dagliga verksamhet i olika avseenden. Förändringar i subventioner såsom investeringsstöd, skattelagstiftning och förordningar kan i betydande utsträckning påverka förutsättningarna för KlaraBos verksamhet.

Synen på storleken och förekomsten av bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga pålagor och bidrag skiljer sig väsentligt mellan politiska partier och företagsskattelagstiftningen är ofta föremål för översyn.

Vidare består en del av KlaraBos verksamhet av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. För att KlaraBos förvaltningsfastigheter och projekt ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas olika tillstånd och beslut, t.ex. bygglov, detalplaner och fastighetsbildningar.

#### Exponering

Framtida eventuella förändringar i lagar såsom skattelagstiftningen, regleringar och myndighetsföreskrifter ställer krav på KlaraBo och dess förmåga att anpassa sig till sådana förändringar och kan komma att få en negativ effekt på koncernens resultat.

Vidare, även om KlaraBo beviljas tillstånd eller erhåller beslut som är nödvändiga för KlaraBos verksamhet finns det en risk att dessa överklagas eller på annat sätt fördröjs vilket innebär en risk att entreprenaderna inte kan genomföras enligt bestämd tidplan, vilket kan medföra att pågående eller planerade projekt blir väsentligt fördröjda.

#### Hantering

Det politiska landskapet behöver löpande monitoreras och utvärderas för att proaktivt förstå hur verksamheten behöver anpassas. Specialister och rådgivare, såsom extern skatteexpertis, anlitas för att hantera effekten av förändrade lagar och regleringar och KlaraBo följer noggrant och agerar öppet och transparent gentemot myndigheter. Transaktioner som innebär aggressiv skatteplanering ska inte genomföras. Vidare, som medlem i Fastighetsägarna har koncernen möjlighet att ständigt vara informerade och uppdaterade om frågor som påverkar dess vardag. Genom att på olika sätt vara aktiva i branschorganisationen kan koncernen också påverka frågor som rör fastighetsmarknaden i form av bostadspolitik, stadsutveckling, digitalisering och hållbarhet.

### OPERATIONELLA RISKER

Operationella risker är sådana som är relaterade till effektivitet och hantering av resurser i koncernen.

### Förändrade hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning

#### Beskrivning av risk

KlaraBos intäkter består till största del av hyresintäkter, som påverkas av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivå samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

● Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

Skillnaden mellan hyressättningen för lokaler och bostäder är stor. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge. Hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet kan vara föremål för politiska beslut eller kostnadsbesparingar. Detta kan i sin tur påverka KlaraBos möjligheter att förlänga befintliga avtal i takt med att de löper ut med dessa hyresgäster på för KlaraBo förmånliga villkor. Hyressättningen för bostäder förhandlas fram inom det kollektiva förhandlingssystemet, där även presumtionshyror ingår, med de olika orternas lokala hyresgästföreningar.

*Exponering*

En minskad uthyrningsrad, lägre hyresnivå, sämre betalningsförmåga samt felaktiga antaganden om marknad, konkurrens och kunder kan påverka koncernens resultat, kassaflöden samt fastighetsvärden. Den reglerade hyressättningen avseende privata hyresbostäder medför vidare en risk för att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag sker med fördröjning, samt att hyresnivåerna utvecklas på ett för fastighetsägaren oförmånligt sätt. Om KlaraBo inte lyckas kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det få en negativ effekt på koncernens rörelseresultat och vinstmarginal.

KlaraBo bedömer att risken för lägre hyresintäkter hänförligt till bostäder är låg, eftersom det råder bostadsbrist i Sverige. Risken för lägre hyresintäkter i lokalbeståndet är högre än i bostadsbeståndet. Under 2023 kom cirka 85 procent av KlaraBos intäkter från bostäder och cirka 15 procent från kommersiella lokaler/samhällsfastigheter samt förråd och parkeringsplatser.

*Hantering*

Bostadsbristen i Sverige är fortsatt hög och det finns en stor efterfrågan på bostäder. KlaraBo arbetar aktivt med sina bostadsområden, bland annat genom lokalkontor och jobbskapande för att öka trivselen och stabiliteten i områdena.

**Förändrade drift- och underhållskostnader***Beskrivning av risk*

KlaraBos driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Förändrade drift- och underhållskostnader kan ge en negativ effekt på koncernens verksamhet,

finansiella ställning och resultat. KlaraBo är även skyldig att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav. Detta medför underhållskostnader, vilket bl.a. innefattar det tekniska underhållet av fastigheter och påverkas därmed av konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador (t.ex. elavbrott, fuktskador, brand, asbest eller mögel) och föroreningar. En stor del av KlaraBos kostnader är därför också hänförliga till underhållskostnader. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till väsentligt ökade underhållskostnader.

*Exponering*

Flera varor och tjänster för drift av fastigheterna kan köpas endast från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att KlaraBo tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. Värmekostnader är t.ex. föremål för säsongsvariationer där kostnaderna stiger under vintern, vilket gör att KlaraBo har begränsade möjligheter att kontrollera dessa kostnader. Ökade drift- och underhållskostnader skulle kunna få en negativ effekt på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

*Hantering*

KlaraBo arbetar med aktiv förvaltning av fastigheterna och utvärderar ständigt förbättringar för att öka intäkterna och minska driftkostnader, samt utvärderar energieffektiviseringar. KlaraBo bygger succesivt bort fastigheternas invändiga underhållsbehov genom att ROT-renovera de lägenheter som har ett behov. Vid renovering beräknas det löpande underhållet minska då lägenheterna uppnår invändig nyproduktionsstandard. För kontroll av förändrade driftkostnader genomför koncernen kontinuerlig avtals- och villkorsöversyn för att uppnå den mest fördelaktiga lösningen, samt att koncernen vid investeringar i fastigheterna strävar efter att välja den mest energieffektiva lösningen givet varje situation. Vid upphandlingar eftersträvas centrala avtal för att hålla nere fastighetskostnaderna. Underhållsutgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och underhåll för att upprätthålla den ursprungliga standarden på fastigheten. Andra utgifter av underhållskaraktär aktiveras i balansräkningen till den del åtgärderna anses höja fastigheternas värde.

**Risker relaterade till KlaraBos nybyggnation och projektutveckling***Beskrivning av risk*

KlaraBos verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa det befintliga fastighetsbeståndet efter hyresgästernas önskemål genom om- och tillbyggnationer samt hyresgästpassningar. Nybyggnation samt större anpassningsprojekt är förknippade med kostsamma investeringar, och det finns en risk att kostnaderna för sådana investeringar inte kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader.

KlaraBo är vidare beroende av strategiska leverantörer för leverans av material och specialanpassade lösningar i samband med byggnation, samt även andra entreprenörer för utförandet av olika typer av arbeten på fastigheterna. Om en viss leverantör eller entreprenör inte förmår att fullfölja avtalen, t.ex. genom att inte leverera rätt utrustning, av rätt kvalitet, i rätt tid eller om samarbetet med en viss leverantör eller entreprenör avbryts på grund av exempelvis konkurs, eller inte fungerar väl, kan det leda till väsentliga förseningar av KlaraBos byggprojekt.

*Exponering*

Investerings- och projektkostnader kan bli högre än förväntat, till följd av exempelvis förseningar och oförutsedda händelser, inklusive förändringar i regelverk eller detaljplaner, varvid bostäderna och/eller lokalerna inte kan nyttjas från den förväntade tidpunkten. För det fall KlaraBo inte kan erhålla kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall, skulle förverkligandet av ovan nämnda risker kunna få en negativ effekt på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

För de fall avtal med viktiga leverantörer eller entreprenörer försenas eller skulle upphöra med kort varsel finns det en risk att KlaraBo inte kommer att kunna anlita en annan leverantör eller entreprenör till motsvarande villkor eller med kort varsel, vilket kan leda till ökade kostnader för leverantörs- eller entreprenadtjänster samt förseningar i projekten. Det finns även en risk att garantiåtaganden inte fullgörs om en leverantör eller entreprenör försätts i konkurs.

*Hantering*

KlaraBo arbetar med erfarna projektledare externt och internt både vid ny- och ombyggnation, för att minimera kostnadsökningar i projekten. I de fall KlaraBo bekostar investeringar för lokalanpassningar



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

● Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

kompen­seras koncernen i många fall av investeringstillägg i hyres­avtal. Bankgarantier används för att säkerställa leverantörers och/eller entreprenörers eventuella tillkortakommanden. Inför nybyggnation görs marknadsbedömningar av efterfrågan och betalningsviljan på orten.

**Behålla och rekrytera kompetenta medarbetare***Beskrivning av risk*

Det är viktigt att KlaraBo lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare, samt att attrahera och rekrytera kvalificerad personal i framtiden. Detta är beroende av flera faktorer, däribland rekryteringsförfaranden, kultur och ledarskap, lön och annan ersättning, förmåner samt arbetsplatsens placering. För de fall koncernen skulle misslyckas med att behålla och motivera eller attrahera ledande befattningshavare och annan nyckelpersonal skulle det kunna inverka negativt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

*Exponering*

KlaraBo bedriver sin verksamhet genom en liten organisation med begränsat antal anställda. KlaraBos framtida utveckling är i hög grad beroende av ledningens och andra nyckelpersoners kompetens och erfarenhet.

*Hantering*

KlaraBo arbetar ständigt med att förbättra attraktiviteten som arbetsgivare genom olika åtgärder. Arbetet med att stärka och grunda koncernens värderingar har fortsatt att utvecklas under 2023. Incitamentsprogram i form av teckningsoptioner finns, med syfte att motivera och behålla medarbetare.

**LEGALA RISKER**

Legal­a risker innefattar risker som är kopplade till lagar, förordningar och regelverk.

**Fastighetsförvärv***Beskrivning av risk*

En del av KlaraBos löpande verksamhet består av förvärv av fastigheter. En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras är att utbudet på marknaden motsvarar KlaraBos förväntningar och investeringsförmåga vad gäller exempelvis läge och förväntad

avkastning. Tillgången till, och efterfrågan på, fastigheter och byggrätter, men även faktorer som konkurrens, tillgång till finansiering, planering och lokala föreskrifter kan begränsa koncernens möjligheter att genomföra förvärv på för koncernen förmånliga villkor. Risker i samband med fastighetstransaktioner kan få en negativ inverkan på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

*Exponering*

Förvärv av fastigheter är förenat med risker kopplade till den förvärvade fastigheten, t.ex. risken för felaktiga antaganden om den förvärvade tillgångens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster eller oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav. Fastighetstransaktioner kan även leda till betydande transaktionskostnader som eventuellt inte kan kompenseras för, t.ex. om en transaktion inte fullföljs eller om ett förvärv återgår till följd av att bestämmelser i avtalsvillkoren eller finansieringsförbehåll aktualiseras. Exponering för risker i samband med fastighetstransaktioner kan få en negativ inverkan på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

*Hantering*

Vid förvärv görs tekniska, miljömässiga, legala och skattemässiga utredningar av fastigheternas och bolagens status. Dessa görs av både interna och externa resurser, i form av oberoende externa konsulter. Vidare görs marknadsanalyser av potentiellt bestånd och befintliga lokalhyreskontrakt analyseras.

**FINANSIELLA RISKER**

Finansiella risker är relaterade till exponering mot fastighetsvärdering, ränta, likviditet och krediter samt övriga finansiella risker.

**Risker relaterade till valutakurs***Beskrivning av risk*

Med valutarisk avses risken att valutakursförändringar har en negativ effekt på bolagets finansiella ställning, lönsamhet eller kassaflöde. Exponering för valutakursrisk förekommer vid köp av produkter eller tjänster i annan valuta än SEK, som är bolagets redovisningsvaluta. KlaraBos produktionskostnader vid nyproduktion av lägenheter består till stor del av kostnaden för tjänster och produkter som tillhandahålls av utländska bolag i Baltikum. Sådana

tjänster betalas i EUR och omfattande förändringar i valutakursen mot SEK kan därför leda till att bolagets nyproduktionsprojekt blir dyrare än beräknat och därmed mindre lönsamma.

*Exponering*

Kostnaderna för modulerna från Baltikum påverkas i hög grad av nivån på SEK mot EUR. En svagare SEK ökar kostnaden medan en starkare SEK minskar kostnaden. Om ovanstående risk materialiseras skulle detta medföra lägre exploateringsvinst och direktavkastning och därmed en negativ påverkan på KlaraBos resultat och kassaflöde. Uppgifter om bolagets transaktionsuppgifter återfinns i not 3 Finansiella risker.

*Hantering*

KlaraBo arbetar kontinuerligt med valutarisken dels genom att säkerställa intern kompetens som är van vid att hantera finansiella risker, dels genom att säkra inköp i EUR med hjälp av valutaderivat för att på så vis minska risken för valutafluktuationer. Se not 3 för vidare information om hantering i enlighet med bolagets finanspolicy.

**Förändringar i marknadsräntor***Beskrivning av risk*

KlaraBos finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut där en majoritet av de långfristiga skulderna löper med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av KlaraBos största kostnadsposter av räntekostnader. KlaraBo är därmed exponerad för en ränterisk, dvs. risken för att förändringar i räntorna påverkar KlaraBos räntekostnader och därmed får en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden.

*Exponering*

Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi KlaraBo väljer för räntebindning. Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per 31 december 2023 uppgick till drygt 3,5 procent, inklusive ränteswappar.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta. Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av KlaraBos skulder som omfattas av ränteswappar. KlaraBo hade per 31 december 2023 ett sammanlagt utestående nominellt belopp om 2 750 mkr (2 150) i ränteswappar. Räntederivat redovisas till

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

● Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

verkligt värde i balansräkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på KlaraBos resultat.

*Hantering*

KlaraBo arbetar med ränterisken dels genom att hålla en god dialog med svenska affärsbanker för att därigenom säkra marknadsmässiga lånevillkor, dels genom att minska ränterisken med hjälp av räntederivat. Finanspolycyn sätter mål gällande ränteexponering för koncernens låneportfölj enligt följande principer:

- Räntebindningstid: spridning av ränteförfall enligt fastställda perioder.
- Minst 20 procent av låneportföljen skall löpa med rörlig, dvs. med ej räntesäkrad, ränta.
- Räntetäckningsgrad: minst 1,75 gånger.

Vid utgången av räkenskapsåret uppgick räntebindningen till 3,7 år, och andel av låneportföljen som löper med fast ränta uppgick till 79,9 procent.

**Finansiering och refinansiering***Beskrivning av risk*

Med finansierings- respektive refinansieringsrisk avses risken att KlaraBo inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att finansiering inte kan förnyas vid utgången av dess löptid, alternativt att den endast kan erhållas eller förnyas till villkor som är mindre förmånliga för KlaraBo.

*Exponering*

En stor del av KlaraBos verksamhet finansieras med externt kapital. KlaraBos finansiering sker genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Det finns en risk för att ytterligare finansiering inte kommer att erhållas när och om så bedöms erforderligt, att befintliga lån sägs upp till omedelbar betalning eller att nya lån endast kan erhållas på villkor som är mindre förmånliga för KlaraBo. Detta skulle kunna leda till minskade intäkter då KlaraBo inte kan ta tillvara på olika investeringsmöjligheter, alternativt ökade kostnader till följd av dyrare finansiering.

I vissa av KlaraBos avtal med långgivare finns särskilda åtaganden som KlaraBo måste uppfylla, t.ex. räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Om KlaraBo i framtiden skulle komma att bryta mot sådana finansiella villkor eller andra åtaganden kan det ge långgivaren en rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning, kräva extra amortering eller ta säkerheter i anspråk. Om så sker kan koncernen behöva ta in ytterligare externt kapital för att kunna fullgöra sina åtaganden. Samtliga villkor har varit uppfyllda under räkenskapsåret.

*Hantering*

KlaraBo hanterar finansierings- och refinansieringsrisken genom att ha en kontinuerlig god dialog med affärsbanker på marknaden och genom att teckna längre kreditavtal med diversifierad förfallostruktur. KlaraBo ser också löpande över möjligheten till alternativa finansieringskällor. Vidare, KlaraBos finanspolicy sätter mål gällande kapitalbindningen för koncernens låneportfölj där huvudsakliga mål är:

- En likviditetsreserv om minst 3 månader ska vid var tid finnas tillgänglig.
- Maximalt 30 procent av skulden får förfalla inom en 12-månadersperiod.
- Antal långgivare gällande banklån bör uppgå till minst två där ingen enskild långgivare långsiktigt får stå för mer än 60 procent av den totala utestående volymen av banklån.
- En god spridning i förfallostruktur på skulden ska eftersträvas.

**Värdet på KlaraBos fastigheter***Beskrivning*

Samtliga fastigheter som innehas av KlaraBo klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas därmed i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

*Exponering*

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antagande om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter och vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Eftersom KlaraBos redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för koncernen. Ett minskat fastighetsvärde kan medföra en risk att KlaraBo inte erhåller ny finansiering eller att ny finansiering måste ske till ett högre pris än tidigare. Detta kan i sin tur leda till minskade intäkter, eftersom KlaraBo inte kan ta tillvara på olika investeringsmöjligheter, eller ökade kostnader till följd av dyrare finansiering. Ett minskat fastighetsvärde har också en negativ effekt på eget kapital. KlaraBos fastighetsvärde uppgick till 9 031,9 mkr (9 170,7) vid räkenskapsårets utgång. Känslighetsanalys gällande förvaltningsfastigheter återfinns i not 14.

*Hantering*

Extern värdering av fastighetsportföljen sker kvartalsvis. KlaraBo har en god marknadskännedom om fastighetsmarknaden och förvaltningsarbetet sker nära hyresgästerna. Utveckling av fastigheterna sker ständigt för att både öka intäkter och minska kostnader på olika sätt. Sociala satsningar i bostadsområden medverkar till att öka stabiliteten och tryggheten och leder dessutom till attraktiva bostadsområden, vilket också påverkar fastighetsvärdena positivt.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

● Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Flerårsöversikt nyckeltal

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hysesintäkter, mkr	577,2	491,4	337,6	176,7	97,7
Förvaltningsresultat, mkr	124,2	113,4	76,4	35,8	26,4
Periodens resultat, mkr	-381,5	125,1	640,5	345,2	141,3
Överskottsgrad, %	57,2	55,6	55,2	54,1	55,3
Reell uthyrningsgrad, %	97,8	98,1	98,6	99,3	n.a.
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 031,9	9 170,7	7 719,3	3 452,1	1 899,7
Marknadsvärde/kvm	18 032	18 044	18 527	15 918	13 209
Total uthyrningsbar yta, tkvm	499,5	498,7	416,6	208,8	137,6
Antal lägenheter i förvaltning	6 604	6 533	5 412	2 682	1 819
Antal lägenheter i projektutveckling	1 098	1 509	1 494	1 159	1 152
<b>Finansiella</b>					
Soliditet, %	42,6	44,6	49,3	39,9	37,5
Belåningsgrad, %	52,2	49,7	41,6	52,8	56,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	2,1	2,0	3,2
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 189,1	4 525,6	4 471,9	1 157,3	495,3
<b>Aktierelaterade</b>					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,95	0,86	0,93	0,47	0,34
Eget kapital per aktie, kr	30,0	32,9	31,9	21,9	14,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,0	34,5	33,9	23,7	15,3
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	10,0	-7,3	98	41	-223
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	-7,3	1,7	43	55	25
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner	131,1	131,2	131,8	48,8	32,4
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljoner	131,1	131,7	82,3	41,0	32,4



- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
- FINANSIELLA RAPPORTER**
- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Flerårsöversikt nyckeltal
- Finansiella rapporter koncernen
- Finansiella rapporter moderbolaget
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- BOLAGSSTYRNING**
- ÖVRIGT**

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2023	2022
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
Hysesintäkter	7	577,2	491,4
Övriga rörelseintäkter		12,5	10,2
Fastighetskostnader	8, 9	-252,5	-222,7
<b>Driftnetto</b>		<b>337,2</b>	<b>278,9</b>
Centrala administrationskostnader	9, 10, 11	-51,3	-46,5
<b>Rörelseresultat</b>		<b>285,9</b>	<b>232,4</b>
Finansiella intäkter	13	7,5	1,4
Finansiella kostnader	13	-169,0	-121,8
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>124,4</b>	<b>112,1</b>
Värdeförändringar fastigheter	14	-439,9	-25,7
Värdeförändringar derivat	15	-139,8	95,9
Andel av resultat efter skatt från gemensamt styrda företag	16	-0,2	1,3
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-455,5</b>	<b>183,6</b>
Skattekostnad	17	73,9	-58,5
<b>Årets resultat</b>		<b>-381,5</b>	<b>125,1</b>
<i>Hänförbart till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		-381,5	125,1
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

## Koncernens rapport över övrigt totalresultat

Mkr	Not	2023	2022
Årets resultat		-381,5	125,1
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>-381,5</b>	<b>125,1</b>
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		-381,5	125,1
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, före utspädning, kr		-2,91	0,95
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter utspädning, kr		-2,91	0,95

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar		0,3	0,4
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0,3</b>	<b>0,4</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	9 031,9	9 170,7
Inventarier	18	7,7	9,8
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 039,6</b>	<b>9 180,5</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i gemensamt styrda företag	16	17,2	17,3
Fordringar hos gemensamt styrda företag		2,8	2,8
Derivatinstrument	15	–	103,1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20,0</b>	<b>123,3</b>
Uppskjutna skattefordringar	17	0,1	0,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 060,0</b>	<b>9 304,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kund- och hyresfordringar		3,4	2,5
Övriga fordringar		11,7	18,6
Upparbetad ej fakturerad intäkt		0,7	1,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5,7	26,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21,5</b>	<b>49,1</b>
Likvida medel		168,5	338,3
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 249,9</b>	<b>9 692,0</b>

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
Aktiekapital		6,6	6,6
Övrigt tillskjutet kapital		3 221,6	3 223,7
Balanserat resultat inklusive årets resultat		708,2	1 089,7
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>3 936,3</b>	<b>4 320,0</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 936,3</b>	<b>4 320,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	21	4 762,7	4 800,6
Uppskjuten skatteskuld	17	216,0	309,2
Övriga långfristiga skulder		1,1	0,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 979,8</b>	<b>5 110,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	21	116,1	97,5
Derivatinstrument	15	36,7	–
Leverantörsskulder		26,3	19,8
Aktuell skatteskuld	17	19,7	22,5
Övriga kortfristiga skulder		33,5	8,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	101,4	113,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>333,8</b>	<b>261,7</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 313,6</b>	<b>5 372,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 249,9</b>	<b>9 692,0</b>

### INNEHÅLL

#### INTRODUKTION

#### STRATEGI

#### AKTIEN

#### HÅLLBARHETSREDOVISNING

#### FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

● Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

#### BOLAGSSTYRNING

#### ÖVRIGT

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Flerårsöversikt nyckeltal
- Finansiella rapporter koncernen
- Finansiella rapporter moderbolaget
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIGT

## Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>6,6</b>	<b>3 235,7</b>	<b>964,6</b>	<b>4 206,9</b>	<b>0,0</b>	<b>4 206,9</b>
Årets resultat			125,1	125,1	0,0	125,1
Övrigt totalresultat						
<b>Summa totalresultat för året</b>			<b>125,1</b>	<b>125,1</b>	<b>0,0</b>	<b>125,1</b>
Kostnader hänförliga till emissioner		-0,3		-0,3		-0,3
Återköp av aktier		-11,7		-11,7		-11,7
<b>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</b>	<b>0,0</b>	<b>-12,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-12,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-12,0</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>6,6</b>	<b>3 223,7</b>	<b>1 089,7</b>	<b>4 320,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4 320,0</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>6,6</b>	<b>3 223,7</b>	<b>1 089,7</b>	<b>4 320,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4 320,0</b>
Årets resultat			-381,5	-381,5	0,0	-381,5
Övrigt totalresultat						
<b>Summa totalresultat för året</b>			<b>-381,5</b>	<b>-381,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-381,5</b>
Kostnader hänförliga till emissioner						
Återköp av aktier		-2,1		-2,1		-2,1
<b>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,1</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>6,6</b>	<b>3 221,6</b>	<b>708,2</b>	<b>3 936,3</b>	<b>0,0</b>	<b>3 936,3</b>



- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Flerårsöversikt nyckeltal
- Finansiella rapporter koncernen
- Finansiella rapporter moderbolaget
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIGT

## Koncernens rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		285,9	232,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning på inventarier)		2,7	2,2
Erhållen/betald ränta		-163,7	-104,0
Betald skatt		-23,6	-25,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>101,3</b>	<b>105,4</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		11,6	13,3
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		19,8	-22,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>132,7</b>	<b>96,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–	-252,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-161,5	-197,1
Nyproduktionsinvesteringar		-117,1	-117,4
Erhållet investeringsstöd		–	20,2
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,6	-1,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		–	0,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-279,1</b>	<b>-547,8</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna finansiella skulder	21	30,8	557,8
Låneupptagningskostnader	21	–	-14,6
Amortering av finansiella skulder	21	-52,1	-358,4
Återköp av egna aktier		-2,1	-11,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-23,4</b>	<b>173,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-169,8</b>	<b>-278,2</b>
Likvida medel vid årets ingång		338,3	616,5
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>168,5</b>	<b>338,3</b>

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
- FINANSIELLA RAPPORTER**
- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Flerårsöversikt nyckeltal
- Finansiella rapporter koncernen
- Finansiella rapporter moderbolaget
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- BOLAGSSTYRNING**
- ÖVRIGT**

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2023	2022
	1, 2, 3, 4, 5, 6		
Nettoomsättning	22	25,0	13,5
Övriga externa kostnader	11	-25,1	-21,2
Personalkostnader	9	-18,6	-15,6
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-0,2	-0,2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-18,9</b>	<b>-23,5</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-71,1	-116,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	270,7	76,0
Värdeförändringar derivat		-66,2	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-207,8	-79,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-93,4</b>	<b>-143,9</b>
Erhållna koncernbidrag		19,2	60,7
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-74,2</b>	<b>-83,2</b>
Skattekostnad	17	13,6	-8,9
<b>Årets resultat</b>		<b>-60,6</b>	<b>-92,1</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	2023	2022
Årets resultat	-60,6	-92,1
Övrigt totalresultat	–	–
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>-60,6</b>	<b>-92,1</b>

INNEHÅLL

INTRODUKTION

STRATEGI

AKTIEN

HÅLLBARHETSREDOVISNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

● Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIGT

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar			
		–	0,0
Inventarier	18	0,6	0,8
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>0,6</b>	<b>0,8</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	23	2 294,8	2 345,9
Fordringar hos koncernföretag	22	2 942,9	3 351,9
Andelar i gemensamt styrda företag	16	16,3	16,3
Uppskjutna skattefordringar	17	13,6	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 267,7</b>	<b>5 714,1</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 268,3</b>	<b>5 714,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kund- och hyresfordringar			
		–	–
Fordringar hos koncernföretag	22	181,6	80,3
Fordringar hos gemensamt styrda företag		2,7	2,7
Övriga fordringar		2,4	5,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2,3	2,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>188,9</b>	<b>91,1</b>
Kassa och bank		156,0	272,5
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 613,2</b>	<b>6 078,5</b>

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	6,6	6,6
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6,6</b>	<b>6,6</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 223,1	3 223,1
Balanserat resultat		-51,9	42,3
Årets resultat		-60,6	-92,1
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>25</b>	<b>3 110,6</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 117,2</b>	<b>3 179,8</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	22	2 161,9	2 552,9
Derivat		51,0	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 212,9</b>	<b>2 552,9</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	22	276,4	338,3
Leverantörsskulder		1,9	2,2
Aktuell skatteskuld	17	0,0	0,1
Övriga kortfristiga skulder		3,8	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1,0	5,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>283,1</b>	<b>345,8</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 496,0</b>	<b>2 898,7</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>5 613,2</b>	<b>6 078,5</b>



INNEHÅLL

INTRODUKTION

STRATEGI

AKTIEN

HÅLLBARHETSREDOVISNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

● Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIGT

## Moderbolagets förändring av eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång 2022-01-01</b>	<b>6,6</b>	<b>3 223,3</b>	<b>54,0</b>	<b>3 283,8</b>
Årets resultat			-92,1	-92,1
Övrigt totalresultat				0,0
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-92,1</b>	<b>-92,1</b>
Nyemission				0,0
Kostnader hänförliga till emissioner		-0,3		-0,3
Återköp av aktier			-11,7	-11,7
<b>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-11,7</b>	<b>-11,9</b>
<b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>	<b>6,6</b>	<b>3 223,0</b>	<b>-49,8</b>	<b>3 179,8</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2023-01-01</b>	<b>6,6</b>	<b>3 223,0</b>	<b>-49,8</b>	<b>3 179,8</b>
Årets resultat			-60,6	-60,6
Övrigt totalresultat				
<b>Summa totalresultat för året</b>			<b>-60,6</b>	<b>-60,6</b>
Nyemission				-
Kostnader hänförliga till emissioner				-
Återköp av aktier			-2,1	-2,1
<b>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,1</b>	<b>-2,1</b>
<b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>	<b>6,6</b>	<b>3 223,0</b>	<b>-112,4</b>	<b>3 117,2</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-18,9	-23,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning på inventarier)		0,2	0,2
Erhållen/betald ränta		29,8	-10,8
Betald skatt		-0,2	-0,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>11,0</b>	<b>-34,7</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		562,7	-297,7
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-705,9	169,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-132,3</b>	<b>-163,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-0,9
Förvärv av dotterföretag		-	-0,1
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0,0</b>	<b>-1,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission, netto		-	-0,2
Förändring långfristiga koncernmellanhavanden		17,9	-158,8
Likvid från teckningsoptioner		-	-11,7
Återköp av egna aktier		-2,1	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>15,9</b>	<b>-170,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-116,5</b>	<b>-334,7</b>
Likvida medel vid årets ingång		272,5	607,2
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>		<b>156,0</b>	<b>272,5</b>

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Noter

### Not 1

#### Allmän information

KlaraBo förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder med rimliga hyror. Det gör vi genom att förvärva byggrätter och sedan uppföra kostnads-, yt- och produktionseffektiva egenutvecklade KlaraBo-hus. Vi kan effektivt kombinera antalet lägenheter och lägenhetsstorlekar efter kommunens behov. Med vårt flexibla byggsätt kan vi också enkelt anpassa oss till tomternas storlek och utformning. KlaraBo startade sin verksamhet 2017, har huvudkontor i Malmö och agerar över hela landet.

Från och med 1 januari 2019 följer KlaraBo de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningen av dessa (IFRIC). Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncernen, tillämpats.

KlaraBo Sverige AB, org nr 559029-2727, har sitt säte i Malmö. Bolagets besöksadress är Hyllie Vattenparksgata 11A, Malmö. Denna års- och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den 3 april 2024 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 3 maj 2024.

### Not 2

#### Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor och avrundas till närmaste miljon. Summeringar och procenttal som redovisas i de finansiella rapporterna går därmed inte alltid jämnt upp med de summor som redovisas.

#### Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för KlaraBo-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, utfärdad av Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges de i separat avsnitt, sist i denna not. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) som värderas och redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att bolagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden om redovisningsprinciperna och redovisade belopp såsom tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden ska baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Koncernledningen ska ta hänsyn till utveckling och rådande information om koncernens väsentliga redovisningsprinciper, samt bedöma valet och tillämpningen av dessa. De områden som innefattar en hög grad av bedömning som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 4.

#### Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid

##### *Nya standarder vilka trätt i kraft 2023*

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2022. Av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations

Committee bedöms för närvarande inte påverka KlaraBos resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på KlaraBos redovisning.

##### *Nya standarder som träder i kraft 2024 och framåt*

Nya och ändrade IFRS-standarder med framtida tillämpning förväntas inte ha någon väsentlig effekt på KlaraBos finansiella rapporter.

#### Koncernredovisning

##### *Dotterbolag*

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Innehav utan bestämmande inflytande i dotterföretagens resultat och eget kapital redovisas separat i koncernens rapport över totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och rapport över finansiell ställning.

##### *Rörelseförvärv och tillgångsförvärv*

Vid ett förvärv görs en bedömning av om förvärvet utgör ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Företag kan välja att utföra ett "koncentrationstest" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## ▷ Not 2, forts.

och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsvärdet redovisas vid tillgångsförvärv, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Förvärvsmetoden används för redovisning av rörelseförvärv. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av bolag betraktas som en transaktion varigenom det förvärvande bolaget (moderbolaget) indirekt förvärvar det förvärvade bolagets (dotterbolagets) tillgångar och skulder. Köpeskillingen för förvärvet utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommen villkorad köpeskillning. Villkorade köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade bolagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade bolagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

Baserat på KlaraBos affärsmodell som går ut på att förvärva, bygga och utveckla fastigheter, är samtliga förvärv som KlaraBo gör att betrakta som tillgångsförvärv.

*Samarbetsarrangemang och joint ventures*

Genom samarbetsavtal med en eller flera parter har KlaraBo ett gemensamt inflytande över styrningen i andra företag, så kallade joint arrangements (samarbetsarrangemang). Samarbetsarrangemang delas upp i joint ventures eller gemensamma verksamheter beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtaganden i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint ventures). Samtliga joint arrangements inom KlaraBo är klassificerade som joint ventures då varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar och skulder tillhörande arrangemanget utan istället har rätt till verksamhetens nettotillgångar.

Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag och joint ventures initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag och joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från joint ventures redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. Om förlusten i joint ventures överstiger koncernens andel redovisar koncernen inte ytterligare förluster om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för joint venture-bolagets räkning.

*Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster men endast i den utsträckning det inte finns indikation på nedskrivningsbehov.

*Funktionell valuta*

Koncernredovisningen presenteras i svenska kronor, vilket också är moderbolagets funktionella valuta. För varje juridisk person i koncernen är den funktionella valutan också svenska kronor.

**Intäkter***Hyresintäkter*

KlaraBo klassificerar idag hyresavtal i sin helhet som operationella hyresavtal och redovisar sina hyresintäkter som operationell leasing. Hyresintäkter inklusive eventuella avdrag eller tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyromna sker linjärt så att endast den del av hyromna som belöper på perioden redovisas som intäkt. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas.

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I hyresintäkterna ingår i vissa fall fakturerade tillägg såsom exempelvis el, värme och fastighetsskatt. I de fall en hyresgäst under viss tid medges reducerad hyra och under annan tid högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över hyreskontraktets löptid såvida hyresreduktionen inte beror på successiv inflyttning eller liknande. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från KlaraBos sida. Intäkter från ersättning avseende hyresgäst Anpassningar som faktureras hyrestagaren för genomförda lokal-/bostadsanpassningar redovisas i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden. Oavsett angreppssätt utgör intäkten för detta en hyra och ska redovisas som en hyresintäkt i enlighet med IFRS 16. Analys har genomförts av intäktsredovisningen utifrån IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder där KlaraBo undersökte avgränsningen mellan redovisning av intäkter enligt IFRS 16 Leasingavtal och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Bedömning har gjorts att andelen av servicetjänster utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna för tjänster för redovisning enligt IFRS 15. Dessa intäkter redovisas enligt IFRS 16 vilket innebär att intäkten för servicetjänster periodiseras på samma principer som hyresintäkterna. Det är vår uppskattning att detta inte leder



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

till väsentliga skillnader i belopp eller tidpunkt för hur intäkten hade redovisats enligt IFRS 15.

Utfakturerad fastighetsskatt redovisas som intäkt i den period den avser.

**Statliga stöd**

Statliga stöd redovisas till verkligt värde då det föreligger rimlig säkerhet att de statliga stöden kommer att erhållas och koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med stöden. Från och med 1 januari 2022 har möjligheten till investeringsstöd upphört.

**Rörelsesegment och segmentsrapportering**

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I KlaraBo har denna funktion identifierats som koncernens verkställande direktör.

KlaraBo har identifierat två rörelsesegment; Fastighetsförvaltning och Projektutveckling. Därutöver redovisas koncerngemensamma poster som Övrigt.

**Utländsk valuta***Transaktioner i utländsk valuta*

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar räknas om till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i rapporten över totalresultat. Rörelserelaterade kursvinster och förluster redovisas i rörelseresultatet.

Transaktioner med utlandet förekommer framför allt vid inköp av husmoduler från Baltikum (i EUR).

**Ersättningar till anställda**

Samtliga pensionsplaner i KlaraBo redovisas som avgiftsbestämda. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. KlaraBo har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är

betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma KlaraBo tillgodo.

*Aktierelaterade ersättningar*

Koncernen har utestående teckningsoptioner vilket regleras som eget kapitalinstrument. För en detaljerad beskrivning av programmet hänvisas till Not 9. Teckningsoptionerna har sålts till marknadsmässigt värde, varför ingen kostnad har påverkat rapporten över totalresultat.

**Inkomstskatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

*Aktuell inkomstskatt*

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt redovisas i rapport över totalresultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

*Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Följande temporära skillnader beaktas inte i KlaraBo:

- Första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.
- Temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar och skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från försäljning.

Vid redovisning av ett förvärv av tillgångar redovisas ingen uppskjuten skatt på eventuella övervärden. Samtliga av koncernens genomföra förvärv har klassificerats som förvärv av tillgångar, varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisats hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

**Materiella anläggningstillgångar***Inventarier*

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod.

Beräknande nyttjandeperioder, år:

Inventarier 3–10

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

**Förvaltningsfastigheter**

Med förvaltningsfastigheter avses en fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Även fastigheter under uppförande hänförs till denna kategori. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde i enlighet med IAS40. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet, om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Marknadsvärdet tas fram till varje kvartal.

KlaraBo värderar 100 procent av sitt fastighetsbestånd externt. Uppdatering sker kvartalsvis genom att befintliga värderingar uppdateras med aktuella hyror, vakanser samt marknadsdata från extern oberoende värderare, i form av nivåer på direktavkastning samt drift- och underhållskostnader. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värderingshierarkin.

Vid förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet normalt övergår den dagen.

Till redovisat värde läggs även tillkommande utgifter, dock endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

*Orealiserad värdeökning för förvaltningsfastigheter i projektutveckling*

Koncernen genomför marknadsvärdering och intäktsför 20 procent av skillnaden mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader vid färdigställande den dag då (i) bygglov har erhållits, och (ii) bindande entreprenadavtal har

ingåtts med en/flera entreprenör/er. Detta då erhållna bygglov tillsammans med tecknat entreprenadavtal dels motsvarar en reell värdeökning för projektet, dels att KlaraBo, baserat på beprövad affärsmodell, med stor sannolikhet kan prognosticera utfallet av projektet vid sådan tidpunkt. Bedömning av projektets verkliga värde kan dels ske av extern värderingsman, dels av Projektutvecklingsorganisationen utifrån projektkalkyl.

I takt med upparbetning sker sedan beräkning av orealiserad värdeförändring utifrån färdigställandegraden. Färdigställandegraden beräknas som nedlagda uppdragsutgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade uppdragsutgifterna för att fullgöra projektet. När 50 procent av kostnaderna realiserats bokas ytterligare 30 procent av skillnaden mellan verkligt värde och kostnaderna upp i resultaträkningen. När slutbesked erhållits av byggnadsnämnden bokas resterande 50 procent.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar bland tillgångarna innehav av likvida medel, kund- och hyresfordringar, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultatet samt övriga fordringar. Redovisning av koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultatet, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

*Redovisning och borttagande*

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företaget har presterat enligt överenskommelse. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning (helt eller delvis) när rättigheterna i avtalet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den.

En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredo visas i rapporten över finansiell ställning när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras.

*Klassificering och värdering av finansiella tillgångar/skuldinstrument*

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering av förväntade kreditförluster. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida utbetalningarna under den förväntade löptiden för den finansiella tillgången (eller finansiella skulden) till redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång (eller till det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell skuld). Vid beräkning av effektivräntan ska de förväntade kassaflödena uppskattas genom att beakta samtliga avtalsvillkor för det finansiella instrumentet men ska inte beakta de förväntade kreditförlusterna. Beräkningen innefattar alla avgifter som betalats eller erhållits av avtalsparterna, som är en integrerad del av effektivräntan; transaktionskostnader och alla andra premier eller rabatter.

Tillgångar med kort löptid diskonteras inte då de enbart uppgår till oväsentliga belopp. Denna kategori omfattar hyresfordringar, kundfordringar och likvida medel. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Övriga fordringar klassificeras som långfristiga fordringar om innehavstiden är längre än ett år och om de är kortare som övriga fordringar. Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar, med undantag av de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

▷ Not 2, forts.

*Nedskrivning av finansiella tillgångar*

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Här omfattas nedskrivningen av hyresfordringar.

KlaraBo tillämpar den förenklade metoden där metoden för kund- och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer (tex försämrad konjunktur, ökad aktivitet i bygg- och uthyrningsverksamheten eller en större andel äldre lägenheter i fastighetsbeståndet) enligt en förenklad förlustandelsmetod. En förlustreserv redovisas för fordringens eller tillgångens förväntade återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar.

Koncernens kunder är generellt sett en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar, alternativt enskilda innehav, bedöms dock per motpart/innehav. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

*Klassificering och värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga skulder har en löptid kortare än 1 år.

*Klassificering och värdering av derivat*

Derivat redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas derivatinstrument till verkligt värde, och värdeförändringar på derivatinstrument redovisas i koncernens rapport över totalresultat. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

KlaraBo innehar ränteswappar, vilka klassificeras till verkligt värde via resultatet där verklig värdeförändring redovisas i resultatet. Ränteswappar har anskaffats för att motverka kassa-

flödesrisker för ränteeponeringar på skulder som koncernen är utsatt för.

KlaraBo innehar även valutaderivat, som också klassificeras till verkligt värde via resultatet, vilka har anskaffats för att motverka de risker för valutafluktuationer som koncernen har gällande inköp av modulhus i Baltikum. Inköpen av modulhusen denomineras i EUR medan tillgången hålls i SEK.

Derivat med ett positivt respektive negativt värde redovisas som finansiell tillgång eller finansiell skuld.

**Låneutgifter**

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion för större ny-, till- eller ombyggnader av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av låneutgifter sker under förutsättningen att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Eventuellt tillkommande pantbrevskostnader hanteras på samma sätt som låneutgifter. Alla andra länekostnader kostnadsförs när de uppstår.

**Eget kapital***Aktiekapital*

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. KlaraBo innehar stamaktier av serie A och B.

*Övrigt tillskjutet kapital*

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av koncernens ägare, till exempel överkurs vid aktieteckning och erhållet aktieägartillskott samt ersättning i samband med försäljning av utfärdade teckningsoptioner.

*Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat*

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen minskat med potentiella lämnade utdelningar vilka redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

*Innehav utan bestämmande inflytande*

Innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en separat post i eget kapital.

**Nyemission**

Nyemissioner genomförs för att kapitalisera koncernen. En nyemission ökar det egna kapitalet (aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital) och tillämplig tillgångspost beroende på om tillskjuten tillgång är kontanter eller apport. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

**Avsättningar och eventalförpliktelser**

En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En avsättning ska göras med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen vid rapportperiodens slut.

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av osäkra framtida händelser. Eventalförpliktelser redovisas också när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att det ej tillförlitligt kan beräknas.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och tillkommande information i enlighet med Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, vilket innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## ▷ Not 2, forts.

Följande skillnader finns mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper:

*Klassificering och uppställningsformer*

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

*Dotterbolag*

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdesmetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas årsvis mot dotterbolagets egna kapital.

*Intäkter*

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

*Finansiella garantier*

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller ställda garantiavtal utställda till

förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

*Finansiella instrument*

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdesmetoden. I moderföretaget värderas finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

*Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde (med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar). Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället enligt lägsta värdets princip (det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen).

*Värdering av finansiella skulder*

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde. Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpas redovisas som finansiella skulder och värderas till detta värde.

*Skatter*

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

*Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer*  
Bolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och andelar i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Vid redovisning av koncernbidrag kan ett bolag tillämpa antingen huvudregeln eller alternativregeln. KlaraBo tillämpar alternativregeln, vilket innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

*Segmentsredovisning*

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Not 3

## Finansiella riskfaktorer

KlaraBo är exponerad för finansiella risker vilka framgår nedan. Koncernens ekonomiavdelning identifierar, utvärderar och i vissa fall säkrar finansiella risker i nära samråd med styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga policys såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden såsom valutarisk, ränterisk, kreditrisk och användning av derivatinstrument.

Risk	Exponering uppstår från	Hantering
Valutarisk	Framtida affärstransaktioner. Redovisade finansiella tillgångar som inte är uttryckta i svenska kronor (kr).	Bedömning av behovet av valutaderivat.
Ränterisk	Långfristig upplåning med rörlig ränta.	Bedömning av behovet av räntederivat.
Kreditrisk	Likvida medel, derivatinstrument och kund- och hyresfordringar.	Finansiella motparter med hög kreditvärdighet, kreditupplysning, borgensman och deposition.
Kapitalrisk	Upplåning och övriga skulder.	Tillgång till bindande kreditlöften och krediter.

KlaraBo-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt, med anledning av ovan nämnda risker. De finansiella riskerna avser bland annat påverkan av förändrade räntekostnader för de lån som löper med rörlig ränta, risken i att koncernen inte har tillgång till önskad finansiering för kommande projekt samt att koncernen på kort sikt inte har likviditet att täcka de betalningsåtaganden som finns.

**Valutarisk**

Med valutarisk avses risken för att förändrade valutakurser negativt påverkar koncernens balansräkning och räntekostnader. Valutarisk består av dels transaktionsexponering, dels omräkningsexponering.

*Transaktionsexponering*

Med transaktionsexponering avses påverkan på nettoomsättning och kostnader där bolag har försäljning/inköp i annan valuta än den funktionella valutan.

Under 2023 har säkringsredovisning inte tillämpats på något säkringsinstrument.

Nedan beskrivs koncernens exponering mot finansiella risker och hur dessa risker kan påverka koncernens framtida finansiella resultat.

KlaraBos exponering avser inköp i EUR där modulhus köps in från Baltikum, denominerade i EUR. KlaraBo innehar valutaderivat vilka har anskaffats för att motverka de risker för valutafluktuationer som koncernen har gällande inköp av modulhusen. Enligt koncernens finanspolicy ska valutarisken hanteras genom att helt elimineras med valutaderivat, enligt följande:

- Vid köp av varor och tjänster med framtida betalning i utländsk valuta ska valutarisken för belopp överstigande 10 mkr elimineras genom användandet av valutaterminer.

Koncernens transaktionsexponering, före valutasäkringsåtgärder, där inköp kontrakterats i EUR uppgick till cirka 188 KEUR per 31 december 2023. 100 procent av risken har säkrats genom valutaderivat där EUR köpts per framtida datum för att täcka inköpen i EUR, till en genomsnittlig kurs om 10,18 och med förfall fram till 2024.

KlaraBo har per bokslutsdagen ingen omräkningsexponering.

**Ränterisk och räntebindning**

Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor och som därmed kan ge en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden. Koncernens finansnetto och resultat påverkas av fluktuationer i räntenivåerna. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet beror på tillgångarna och skuldernas räntebindningstid.

Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för koncernen och koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta där koncernens kassaflöden exponeras. Resultatet är känsligt för högre räntekostnader från upplåning till följd av ränteförändringar där räntekostnaderna främst påverkas av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande kan föranleda åstämning i kreditmarknaden och därigenom ändrade räntekostnader. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka.

Som låntagare medför kortare räntebindning en högre kassaflödeskänslighet, vilket ses som ökad risk. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid nedgång i marknadsräntan. Ränterisken, det vill säga kassaflödesrisken, i koncernens skuldportfölj ska i vissa fall begränsas i enlighet med koncernens finanspolicy där KlaraBo på kort sikt delvis säkrar sig mot fluktuationer i räntan genom räntesäkringar i form av ränteswappar där rörlig ränta omvandlas till fast ränta. Men på längre sikt får förändringarna i räntan påverkan på koncernens resultat och kassaflöde. Koncernen utvärderar löpande sin exponering för ränterisk. Enligt KlaraBos finanspolicy är målsättningen med ränteriskhanteringen att uppnå önskad stabilitet i KlaraBos samlade kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Avvägningen mellan lång och kort räntebindning

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

▷ Not 3, forts.

bestäms av räntemarknadens förutsättningar, KlaraBos förmåga att klara perioder med höga räntor och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Vid valet av strategi ska det dock säkerställas att möjliga marknadsvärdesförändringar på de räntesäkringar som krävs för att uppnå föreslagen strategi inte riskerar att ge oacceptabla effekter på det egna kapitalet. Finanspolicyn sätter följande mål:

- Räntebindningstid: Spridning av ränteförfall enligt fastställda perioder med en genomsnittlig räntebindningstid om 1–3 år.
- Ej räntesäkrad upplåning till rörlig ränta: Minst 20 procent av låneportföljen.
- Räntetäckningsgrad: Minst 1,75 gånger.

Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per 31 december 2023 uppgick till drygt 3,5 procent, inklusive ränteswappar. Exklusive STIBOR och ränteswappar uppgick den genomsnittliga lånemarginalen till 1,65 procent. Koncernens räntederivat redovisas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivat. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på KlaraBos resultat. Möjlighet till nettning av derivat gällande förpliktelser gentemot samma motpart finns.

## Räntesäkringar

2023-12-31

Avtal	Nominellt belopp, mkr	Marknadsvärde, mkr	Fast ränta, %	Förfall
Ränteswap	100,0	2,7	0,287	2024-07
Ränteswap	200,0	5,7	0,015	2024-08
Ränteswap	200,0	5,7	0,059	2024-08
Ränteswap	200,0	9,2	0,181	2025-05
Ränteswap	200,0	-4,6	2,827	2028-11
Ränteswap	250,0	-7,9	2,873	2029-11
Ränteswap	300,0	-12,7	2,945	2030-11
Ränteswap	300,0	-14,8	3,050	2031-02
Ränteswap	700,0	6,6	2,205	2032-05
Ränteswap	300,0	-18,4	3,055	2033-02
<b>Summa</b>	<b>2 750,0</b>	<b>-28,5</b>		

2022-12-31

Avtal	Nominellt belopp, mkr	Marknadsvärde, mkr	Fast ränta, %	Förfall
Ränteswap	100,0	5,0	0,287	2024-07
Ränteswap	200,0	11,5	0,015	2024-08
Ränteswap	200,0	11,4	0,059	2024-08
Ränteswap	200,0	15,2	0,181	2025-05
Ränteswap	200,0	3,6	2,827	2028-11
Ränteswap	250,0	3,8	2,873	2029-11
Ränteswap	300,0	3,1	2,945	2030-11
Ränteswap	700,0	49,1	2,205	2032-05
<b>Summa</b>	<b>2 150,0</b>	<b>102,8</b>		

## Känslighetsanalys – räntekostnader inklusive derivat

2023

Förändring av Stibor referensränta, %-enhet	Räntekostnader, mkr
1,00	14,1
-1,00	-5,2
0,50	9,3
-0,50	-0,4
0,25	6,9
-0,25	-2,0

2022

Förändring av Stibor referensränta, %-enhet	Räntekostnader, mkr
1,00	30,4
-1,00	-30,4
0,50	15,2
-0,50	-15,2
0,25	7,6
-0,25	-7,6

## Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat

2023-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2024	1 465	30
2025	1 285	27
2026	0	0
2027	0	0
>2027	2 050	43

2023-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
<b>Total</b>	<b>4 800</b>	<b>100</b>
Räntebindningstid, år		3,7

2022-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2023	1 591	33
2024	500	10
2025	1 293	27
2026	0	0
>2026	1 450	30
<b>Total</b>	<b>4 834</b>	<b>100</b>
Räntebindningstid, år		3,4

I ovanstående tabell exkluderas räntebärande skulder hänförliga till projektutveckling, vilka uppgår till 67 mkr. Även skuld avseende IFRS16-bokningar om 14,4 mkr exkluderas samt periodiserade upplåningskostnader om 2,9 mkr.

## Kapitalrisk

Kapitalrisk består av refinansierings- och likviditetsrisk. Dessa risker uppstår om koncernen inte kan uppfylla betalningsåtaganden på grund av bristande likviditet eller på grund av svårigheter att få kredit från externa källor.

Likviditetsrisk definieras som risken att inte kunna uppfylla betalningsåtaganden som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering.

Refinansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och den löpande verksamheten. Koncernens investeringar finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Koncernens löpande verksamhet finansieras normalt av kassaflödet men om utvecklingen avviker från koncernens förväntningar kan finansiering genom lån komma att behövas för exempelvis underhåll. Finansiering via lån innebär att KlaraBo är exponerat för finansieringsrisk. Om koncernen misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital på för koncernen acceptabla villkor skulle detta kunna ha en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Långivare har pant i fastigheter, aktier och internreverser som säkerhet.



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## ▷ Not 3, forts.

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att:

- Trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet genom en långsiktig stabil kapitalstruktur, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.
- Upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

I koncernens låneavtal förekommer finansiella åtaganden som skiljer sig åt mellan olika banker. KlaraBo har till exempel förbundit sig att uppfylla en belåningsgrad på högst 70 procent, räntetäckningsgrad på minst 1,5 gånger samt soliditet om lägst 25 procent. För det fall dessa åtaganden inte uppfylls har kreditgivaren vanligtvis rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i pantsatta tillgångar, kräva extraamortering eller att begära ändrade villkor. Om koncernen tvingas skaffa ytterligare finansiering, till exempel på grund av krav på förtida återbetalning eller extraamortering, eller om kreditgivare kräver ändrade villkor, kan det påverka koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Det noteras att KlaraBo, vid bokslutsdatum, uppfyllde samtliga villkor i koncernens låneavtal.

Koncernen 2023-12-31, mkr	< 3 mån	3–12 mån	1–3 år	3–5 år	> 5 år	Totalt
<b>Finansiella skulder</b>						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	57,1	170,1	2 627,3	2 746,4	–	5 600,9
Övriga räntebärande skulder	0,5	1,3	2,9	0,8	9,0	14,5
Leverantörsskulder	26,3	–	–	–	–	26,3
Övriga skulder	7,1	26,4	–	–	1,1	34,6
<b>Summa</b>	<b>90,9</b>	<b>197,8</b>	<b>2 630,2</b>	<b>2 747,2</b>	<b>10,1</b>	<b>5 676,3</b>

Koncernen 2022-12-31, mkr	< 3 mån	3–12 mån	1–3 år	3–5 år	> 5 år	Totalt
<b>Finansiella skulder</b>						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	43,3	193,9	3 921,7	991,1	0,0	5 150,0
Övriga räntebärande skulder	0,4	1,2	4,0	0,6	6,2	12,5
Leverantörsskulder	19,8	–	–	–	–	19,8
Övriga skulder	4,5	2,1	–	–	0,5	7,1
<b>Summa</b>	<b>68,0</b>	<b>197,2</b>	<b>3 925,7</b>	<b>991,7</b>	<b>6,7</b>	<b>5 189,4</b>

Politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande kan föranleda åtstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade finansieringsmöjligheter. För att begränsa refinansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:

- En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig.
- Maximalt 30 procent av den totala skulden får förfalla inom en rullande 12-månadersperiod.
- Antal långgivare gällande banklån bör uppgå till minst två där maximalt 60 procent av den totala lånestocken får ligga mot en och samma långgivare.
- En god spridning i förfallostruktur på skulden ska eftersträvas.

Per bokslutsdagen efterlevs samtliga av ovanstående riktlinjer, varför koncernen bedöms ha minimerat refinansieringsrisken.

Tabellen nedan visar finansiella skulders återstående kontraktstid till förfall. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder samt övriga skulder. Räntekostnader har beräknats utifrån räntan på respektive skuld vid bokslutsdatumet.

Koncernens målsättning för att hantera likviditetsrisken är att alltid ha mer än en kreditgivare som är villig att erbjuda finansiering till marknadsmässiga villkor.

**Förfallostruktur för koncernens räntebärande skulder***Kapitalbindning*

2023-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2024	0	0
2025	2 939	61
2026	828	17
2027	1 034	22
>2027	0	0
<b>Total</b>	<b>4 800</b>	<b>100</b>
Kapitalbindningstid, år		2,1

2022-12-31

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2023	536	11
2024	369	8
2025	2 970	61
2026	455	9
>2026	503	10
<b>Total</b>	<b>4 834</b>	<b>100</b>
Kapitalbindningstid, år		2,5

I ovanstående tabell exkluderas räntebärande skulder hänförliga till projektutveckling, vilka uppgår till 67 mkr. Även skuld avseende IFRS16-bokningar om 14,4 mkr exkluderas samt periodiserade upplåningskostnader om 2,9 mkr.

**Kreditrisk**

KlaraBos kreditrisk omfattar hyresgästernas betalningsförmåga och hanteras genom noggrann bevakning av betalningsmoral, uppföljning av utestående hyresfordringar, samt genom kontinuerlig kommunikation med hyresgästerna. KlaraBo är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Potentiella hyresgäster genomgår sedvanlig kreditupplysning varvid information om hyresgästernas finansiella ställning inhämtas. I regel tas också

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## ▷ Not 3, forts.

referenser hos tidigare hyresvärd avseende hyresgästens hyresbetalning. I förekommande fall kan kompletterande säkerhet krävas i form av borgensman eller deposition. Koncernen arbetar vidare enligt en strikt policy avseende inkassohantering, betalningsansvar och avbetalningsplaner för att minimera risken för uteblivna hyresbetalningar.

Likväl kvarstår risk för att kunder ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna påverka resultatet negativt både direkt och indirekt till följd av lägre fastighetsvärden.

Förutom hyresgästernas betalningsförmåga kan hyresintäkterna påverkas av andra faktorer, såsom fastigheternas uthyrningsgrad och möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den

allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten av nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Förändringen av dessa faktorer kan leda till ökad vakansgrad med risk för att hyresnivåerna sjunker. KlaraBo bedömer att risken för förlorade hyresintäkter är liten då vakansgraden i koncernens fastighetsbestånd är låg. KlaraBos uthyrningspolicy tillsammans med koncernens förvaltningsmodell, som medför en förädling av fastigheterna, begränsar risken för sjunkande hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad.

På balansdagen föreligger ingen signifikant koncentration av kreditexponering, exklusive likvida medel.

Per bokslutsdagen har koncernen nedanstående redovisade värde för kund- och hyresfordringar. Samtliga kund- och hyresfordringar förfaller till betalning inom tre månader efter bokslutsdagen.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kund- och hyresfordringar	12,0	6,1	–	–
Reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	-8,7	-3,6	–	–
<b>Summa kund- och hyresfordringar</b>	<b>3,4</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Årets förändring av reserv för osäkra kund- och hyresfordringar framgår av nedanstående tabell.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående reserv för osäkra kund- och hyresfordringar	3,6	2,5	–	–
Årets förändring	5,1	1,1	–	–
<b>Utgående reserv för osäkra kund- och hyresfordringar</b>	<b>8,7</b>	<b>3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

KlaraBo tillämpar den förenklade metoden för nedskrivning av förväntade kreditförluster där storleken på reserven baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

KlaraBo skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan om att erhålla betalning och då aktiva åtgärder vidtagits för att erhålla betalning.

Koncernen använder sig av finansiella motparter med hög kreditvärdighet för att begränsa kreditrisken för likvida medel och derivatinstrument. Koncernens finanspolicy definierar hur upplåning och placeringar av överskottlikviditet får hanteras där upplåning endast får ske genom:

- Svensk bank eller från svenska finansinstitut/försäkringsbolag.
- Utländsk bank om upplåningen sker med tillämpning av nordisk rätt.
- Upplåning från den svenska kreditmarknaden, såsom obligationer och/eller företagscertifikat.
- Hybridobligationer
- Preferensaktier

Bolagets placeringar av överskottlikviditet får ske i:

- Företag ingående i koncernen.
- Svensk bank eller svenska finansinstitut/försäkringsbolag (med rating minst A-).
- Utländsk bank om placering sker med tillämpning av nordisk rätt (med rating minst A-).
- Maximalt 200 mkr får placeras med enskild motpart.

Godkända instrument är deposit och certifikat.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Not 4

## Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa, kommer definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

## Förvaltningsfastigheter

En väsentlig post i bokslutet som påverkas av bedömningar och uppskattningar är värderingen av koncernens fastighetsbestånd till verkligt värde. Vid värdering av förvaltningsfastigheter har externa värderare verifierat värdena. Värdering har utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som KlaraBos förvaltningsfastigheter har. För ytterligare information om förvaltningsfastigheterna, se not 14.

## Tillgångs- och rörelseförvärv

Vid förvärv görs en bedömning om det är att betrakta som tillgångs- eller rörelseförvärv. Om syftet är att förvärva ett bolags fastigheter, och dess förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse, klassificeras det som ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras också som tillgångsförvärv om köpeskillingen i enlighet med IFRS 3 för aktierna i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter. Övriga förvärv är att betrakta som rörelseförvärv. Då ingen uppskjuten skatt redovisas vid tillgångsförvärv, påverkar eventuell erhållen skatterabatt fastighetens anskaffningsvärde. Följaktligen kommer även efterföljande värdeförändringar påverkas av rabatten.

## Uppskjutna skatter

Betydande bedömningar görs för att bestämma framför allt uppskjutna skattefordringar/-skulder, inte minst vad gäller värdet av

underskottsavdrag samt när de bedöms kunna nyttjas. KlaraBo måste därvid bedöma sannolikheten för att underskottsavdragen kommer att nyttjas för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster samt när detta kan komma att ske. Det verkliga resultatet kan avvika från dess bedömningar på grund av bland annat ändrat framtida affärsklimat, ändrade skatteregler eller utfallet av myndigheters eller skattedomstolarnas ännu ej slutförda granskning av avgivna deklarerationer. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. För ytterligare information om uppskjutna skatter, se not 17.

## Not 5

## Segmentsrapportering

Koncernen identifierar två segment: Fastighetsförvaltning samt Projektutveckling. Koncerngemensamma kostnader redovisas under kategorin Övrigt. Segmentsrapporteringen bygger på följande ställningstaganden avseende verksamhetsområdena:

## Fastighetsförvaltning

Förvaltningsresultat från hyresfastigheter, resultat från joint venture-bolag verksamma inom fastighetsförvaltning samt värdeförändring förvaltningsfastigheter redovisas i aktuellt segment.

## Projektutveckling

Det värde och resultat som är hänförligt till värdeförändring i nyutvecklade fastigheter samt värdeskapande genom förädling av mark eller konvertering av befintliga fastigheter.

Koncernen delar upp verksamheten i segmenten Fastighetsförvaltning respektive Projektutveckling för intern uppföljning och analys. KlaraBo har gjort bedömningen att den högste verkställande beslutsfattaren är verkställande direktören. Koncernens verksamhet är organiserad på det sätt att koncernens verkställande direktör följer upp resultat före skatt på segmenten Fastighetsförvaltning och Projektutveckling. Varje rörelsesegment har en chef som är ansvarig för den dagliga verksamheten och som regelbundet rapporterar utfallet av rörelsesegmentets prestationer samt behov av resurser till verkställande direktören.

Informationen används för att fatta beslut om allokering av resurser till segmenten och för att utvärdera resultatet. I rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Alla transaktioner mellan segmenten genomförs på affärsmässiga grunder och baseras på priser som debiteras icke-närstående kunder i samband med fristående försäljningar av identiska varor eller tjänster. Koncernen använder samma värderingsprinciper i sin segmentsrapportering som i sina finansiella rapporter, i enlighet med IFRS 8.

KlaraBo har inga enskilda kunder som överstiger 10 procent av koncernens intäkter, för 2022 respektive 2023, som ska upplysas om. Samtliga intäkter hänför sig till hyresgäster i Sverige, och samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

▷ Not 5, forts.

Koncernens rapport över totalresultat, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Intäkter	589,7	501,5	0,0	0,0	0,0	0,1	589,7	501,6
Kostnader	-252,6	-222,4	0,0	-0,3	0,1	0,0	-252,5	-222,7
<b>Driftnetto</b>	<b>337,2</b>	<b>279,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>337,2</b>	<b>278,9</b>
Centrala administrationskostnader	-10,1	-10,0	0,0	-0,2	-41,2	-36,4	-51,4	-46,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>327,0</b>	<b>269,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>-41,1</b>	<b>-36,3</b>	<b>285,9</b>	<b>232,3</b>
Finansiella intäkter/kostnader	-200,8	-104,8	4,4	-3,1	34,7	-11,1	-161,7	-119,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>126,2</b>	<b>164,3</b>	<b>4,4</b>	<b>-3,6</b>	<b>-6,4</b>	<b>-47,4</b>	<b>124,2</b>	<b>113,3</b>
Värdeförändringar fastigheter	-428,4	-26,8	-8,8	1,0	-2,8	0,0	-439,9	-25,7
Värdeförändringar derivat	0,0	26,8	-0,2	0,4	-139,6	68,7	-139,8	95,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-302,2</b>	<b>164,3</b>	<b>-4,6</b>	<b>-2,2</b>	<b>-148,7</b>	<b>21,4</b>	<b>-455,5</b>	<b>183,5</b>
Skattekostnad	53,7	-44,0	0,0	-0,4	20,2	-14,2	73,9	-58,5
<b>Årets resultat</b>	<b>-248,5</b>	<b>120,4</b>	<b>-4,6</b>	<b>-2,5</b>	<b>-128,4</b>	<b>7,2</b>	<b>-381,5</b>	<b>125,1</b>

Koncernens rapport över finansiell ställning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Förvaltningsfastigheter	8 857,6	9 006,0	174,3	164,7	0,0	0,0	9 031,9	9 170,7
Långfristiga räntebärande skulder	4 762,7	4 800,6	0,0	0,0	0,0	0,0	4 762,7	4 800,6
Kortfristiga räntebärande skulder	49,1	43,1	67,0	54,5	0,0	0,0	116,1	97,5
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	215,8	287,3	0,0	0,6	0,0	0,0	215,8	287,9

Nyproducerade fastigheter ingår i segmentet Projektutveckling till och med det kvartal som de färdigställs. Därmed ingår första marknadsvärderingen efter färdigställande i detta segment. Därefter omförs de nyproducerade fastigheterna till segmentet Fastighetsförvaltning. Uppskjuten skatteskuld i ovanstående rapport över finansiell ställning beräknas för de fastigheter som vid årets slut klassificeras inom respektive segment.

INNEHÅLL  
 INTRODUKTION  
 STRATEGI  
 AKTIEN  
 HÅLLBARHETSREDOVISNING  
 FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse  
 Risker och riskhantering  
 Flerårsöversikt nyckeltal  
 Finansiella rapporter koncernen  
 Finansiella rapporter moderbolaget

● Noter

Styrelsens underskrifter  
 Revisionsberättelse

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIGT

Not 6

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Nedan återges redovisade värden avseende finansiella instrument, fördelat per värderingskategori.

Koncernen, mkr	Finansiella poster redovisade till verkligt värde via resultatet		Finansiella poster redovisade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Derivatinstrument	–	103,1	–	–
Kund- och hyresfordringar	–	–	3,4	2,5
Övriga fordringar	–	–	11,7	18,6
Upparbetad ej fakturerad intäkt	–	–	0,7	1,5
Likvida medel	–	–	168,5	338,3
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>103,1</b>	<b>184,2</b>	<b>360,9</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	–	–	4 864,3	4 885,7
Övriga räntebärande skulder	14,5	12,5	–	–
Derivatinstrument	36,7	–	–	–
Leverantörsskulder	–	–	26,3	19,8
Övriga skulder	–	–	34,6	9,4
Upplupna kostnader	–	–	101,4	113,0
<b>Summa</b>	<b>51,3</b>	<b>12,5</b>	<b>5 026,5</b>	<b>5 027,8</b>

Verkligt värde för kortfristiga finansiella tillgångar och skulder bedöms motsvara deras redovisade värde med hänsyn till den korta löptiden samt rörlig ränta för räntebärande skulder.

Moderbolagets samtliga finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig, medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde-värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet

i nivå 2, se vidare sid 61 för de olika nivåerna i värdehierarkin. Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar:

- Noterade marknadspriser eller mäklarnoteringar för liknande instrument.
- Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.
- Verkligt värde för valutaterminskontrakt fastställs som nuvärdet av framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen.

Övriga räntebärande skulder avser leasingskuld som nuvärdesberäknas utifrån framtida kassaflöden i enlighet med IFRS 16. Samtliga derivat och leasingskulder som KlaraBo har utestående per bokslutsdatumet återfinns i nivå 2.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Not 7

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Mkr	Koncernen	
	2023	2022
Bostad	499,1	422,7
Lokal	66,3	58,5
Övrigt	11,9	10,1
<b>Summa</b>	<b>577,2</b>	<b>491,4</b>

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Nedan anges framtida ackumulerade minimi-inbetalningar avseende hyresintäkter. Beräkningen utgår från att samtliga hyresavtal sägs upp så snart det är möjligt efter bokslutsdagen, och därefter inte förnyas. Bostadshyresavtal löper med tre månaders uppsägningstid men antas vara långsiktiga avtal. I upplysningssyfte visas värdet av årshyran för dessa kontrakt. Vidare presenteras förfallostrukturen för övriga avtalade hyreskontrakt exklusive bostadshyresavtal, dvs kommersiella lokaler och samhällsfastigheter. Förfallostrukturen inkluderar ej framtida indexregleringar av hyrorna.

Mkr	Koncernen	
	2023	
Bostadshyreskontrakt, årshyra	539,4	
<b>Framtida avtalade hyresinbetalningar, exklusive bostäder</b>		
2024	71,1	
2025	63,6	
2026	54,6	
2027	30,5	
2028	15,6	
Senare än fem år	16,9	
<b>Summa</b>	<b>252,3</b>	

## Koncernen

Mkr	2022
Bostadshyreskontrakt, årshyra	484,1

## Framtida avtalade hyresinbetalningar, exklusive bostäder

2023	77,0
2024	51,5
2025	38,0
2026	31,1
2027	18,0
Senare än fem år	24,6
<b>Summa</b>	<b>240,2</b>

## Not 8

## Fastighetskostnader

Mkr	Koncernen	
	2023	2022
Driftkostnader	187,8	159,7
Underhållskostnader	24,4	27,3
Förvaltningsadministration	27,5	24,1
Fastighetsskatt	12,8	11,6
<b>Summa</b>	<b>252,5</b>	<b>222,7</b>

I förvaltningsadministration ingår främst personalkostnader som redovisas i not 9.

## Not 9

## Personal

## Medelantal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Kvinnor	21	15	7	5
Män	45	44	5	4
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>59</b>	<b>12</b>	<b>9</b>

## Könsfördelning

Styrelse	Moderbolaget	
	2023	2022
Kvinnor	2	2
Män	6	6

VD och ledningsgrupp	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Kvinnor	1	1
Män	3	3

## Löner och ersättningar, sociala kostnader och pensioner

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Löner och ersättningar</b>				
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	7,2	8,5	6,9	7,0
Övriga anställda	29,3	25,2	4,9	3,1
<b>Summa</b>	<b>36,5</b>	<b>33,7</b>	<b>11,8</b>	<b>10,1</b>
<b>Sociala kostnader</b>				
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	4,1	5,0	3,9	4,2
(varav pensionskostnader)	(1,4)	(1,8)	(1,3)	(1,5)
Övriga anställda	12,4	10,3	2,6	1,7
(varav pensionskostnader)	(2,4)	(1,7)	(0,9)	(0,6)
<b>Summa</b>	<b>16,5</b>	<b>15,3</b>	<b>6,5</b>	<b>5,9</b>



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## ▷ Not 9, forts.

Ledande befattningshavare utgörs, förutom av VD, av CFO, HR chef och Fastighetschef. VD har en uppsägningstid om tolv månader, vid uppsägning från företagets sida och sex månader från egen sida. Övriga befattningshavare har en uppsägningstid mellan tre till sex månader både vid egen uppsägning och vid uppsägning från företagets sida.

## Ersättning till ledande befattningshavare

2023

Mkr	Lön/arvode	Förmåner	Pension	Totalt
Anders Pettersson, styrelseledamot	0,2			0,2
Andreas Morfiadakis, VD	2,4	0,2	0,7	3,2
Håkan Sandberg, styrelseledamot	0,2			0,2
Lennart Sten, styrelseordförande	0,4			0,4
Lulu Gylleneiden, styrelseledamot	0,2			0,2
Mats Johansson, styrelseledamot	0,2			0,2
Per-Håkan Börjesson, styrelseledamot	0,2			0,2
Sophia Mattsson-Linnala, styrelseledamot	0,3			0,3
Joacim Sjöberg, styrelseledamot	0,3			0,3
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)	2,9	0,3	0,7	3,8
<b>Summa</b>	<b>7,2</b>	<b>0,5</b>	<b>1,4</b>	<b>9,1</b>

2022

Mkr	Lön/arvode	Förmåner	Pension	Totalt
Anders Pettersson, styrelseledamot	0,2			0,2
Andreas Morfiadakis, VD	2,4	0,2	0,7	3,2
Håkan Sandberg, styrelseledamot	0,2			0,2
Lennart Sten, styrelseordförande	0,4			0,4
Lulu Gylleneiden, styrelseledamot	0,2			0,2
Mats Johansson, styrelseledamot	0,2			0,2
Per-Håkan Börjesson, styrelseledamot	0,2			0,2
Sophia Mattsson-Linnala, styrelseledamot	0,3			0,3
Joacim Sjöberg, styrelseledamot	0,8			0,8
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)	4,0	0,3	1,0	5,4
<b>Summa</b>	<b>9,0</b>	<b>0,5</b>	<b>1,8</b>	<b>11,3</b>

## Styrelsearvoden

Styrelsearvode har under 2023 utgått med 400 000 kr (400 000) till styrelseordförande samt med 200 000 kr per person till övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 345 000 kr. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2023-05-03 till och med årsstämman 2024-05-03.

## Incitamentsprogram

KlaraBo har per utgången av året tre utestående optionsprogram, som koncernens anställda erbjudits att teckna optioner i.

Samtliga tre program berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas vid olika tillfällen under 2024.

Värdet för samtliga optioner är marknadsmässigt beräknat, i enlighet med Black & Scholes värderingsmodell där Black & Scholes värderingsmodell har använts för att bedöma optionsrätternas värde i samband med optionsprogrammen. Följande indata användes:

## Program 2020/2024

- Värdet på underliggande aktie vid värderingstidpunkten uppgick till 20 kr
- Teckningskurs: 30 kr
- Teckning av aktierna med nyttjande av optionsrätten kan ske under perioden 1 till 31 mars 2024
- Löptid: 3,5 år
- Riskfri ränta baserat på avkastningskurvan för svenska statsobligationer: -0,28%
- Volatilitet: 25%
- Inga förväntade utdelningar har inkluderats i beräkningen av värdet på teckningsoptionerna

## Program 2021/2024:1

- Värdet på underliggande aktie vid värderingstidpunkten uppgick till 26 kr
- Teckningskurs: 39 kr
- Teckning av aktierna med nyttjande av optionsrätten kan ske under perioden 1 juni till 31 augusti 2024
- Löptid: 3,3 år

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## ▷ Not 9, forts.

- Riskfri ränta baserat på avkastningskurvan för svenska statsobligationer: -0,26%
- Volatilitet: 25%
- Inga förväntade utdelningar har inkluderats i beräkningen av värdet på teckningsoptionerna

*Program 2021/2024:2*

- Värdet på underliggande aktie vid värderingstidpunkten uppgick till 29 kr
- Teckningskurs: 39 kr
- Teckning av aktierna med nyttjande av optionsrätten kan ske under perioden 1 augusti till 31 oktober 2024
- Löptid: 3,4 år
- Riskfri ränta baserat på avkastningskurvan för svenska statsobligationer: -0,25%
- Volatilitet: 25%
- Inga förväntade utdelningar har inkluderats i beräkningen av värdet på teckningsoptionerna

**Antal optioner**

	TO 2020/2024	TO 2021/2024:1	TO 2021/2024:2	Totalt
Antal optioner vid årets ingång, st	1 367 585	500 000	1 429 440	3 297 025
Nytecknade optioner				
Återköpta optioner				
<b>Antal optioner vid årets utgång, st</b>	<b>1 367 585</b>	<b>500 000</b>	<b>1 429 440</b>	<b>3 297 025</b>
Teckningskurs/aktie, kr	30	39	39	

Totalt omfattar incitamentsprogrammen per 31 december högst 3 297 025 teckningsoptioner som kan utnyttjas för teckning av högst 3 297 025 aktier av serie B, vilket motsvarar en utspädnings-effekt om högst cirka 2,44 procent baserat på antalet aktier i bolaget. Samtliga tre program är fulltecknade. Bolagets aktiekapital kommer, efter utnyttjande av teckningsoptionerna, att öka med 164 851,25 kr, förutsatt att ingen omräkning sker. Innehavet av optionerna är kopplat till fortsatt anställning i bolaget endast på så sätt att, för det fall anställningen skulle upphöra, ska optionsinnehavaren hembjuda optionerna till bolaget.

**Antal optioner tecknade av ledande befattningshavare samt av övrig personal**

	Antal optioner
VD	841 379
Fastighetschef	79 526
CFO	–
HR chef	–
Övriga och tidigare anställda	2 376 120
<b>Antal optioner vid årets utgång, st</b>	<b>3 297 025</b>

## Not 10

## Centrala administrationskostnader

Mkr	Koncernen	
	2023	2022
Avskrivning	2,7	2,8
Kostnader för ersättning till anställda	18,6	16,6
Konsultkostnader	11,0	10,8
IT och programvaror	4,4	4,2
Ersättning till revisorer	3,2	3,0
Marknadsföringskostnader	1,0	1,3
Övriga kostnader	10,5	7,9
<b>Summa</b>	<b>51,3</b>	<b>46,5</b>

I posten övriga kostnader ingår momskostnad för management fee, förbrukningsmaterial, resekostnader samt löpande börsrelaterade kostnader.

## Not 11

## Ersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdrag	2,4	2,2	0,9	0,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–	–	–
Skatterådgivning	0	0,3	0	0,1
Övriga tjänster	0,8	0,4	0,3	0,2
<b>Summa</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning. Ersättning till revisorer avser PwC.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Not 12

## Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	–	36,4
Anteciperad utdelning från dotterbolag	453,6	–
Nedskrivning av aktier i dotterföretag i samband med förlusttäckning genom aktieägartillskott	-524,7	-153,3
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>-71,1</b>	<b>-116,9</b>

## Not 13

## Finansiella intäkter och kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	266,1	74,6
Övriga ränteintäkter	7,5	1,4	4,5	1,4
Resultat vid försäljning av dotterföretag	–	–	–	–
Utdelning från andra företag	–	–	–	–
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>7,5</b>	<b>1,4</b>	<b>270,7</b>	<b>76,0</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader till kreditinstitut	-169,7	-104,8	20,3	-6,0
Räntekostnader på reverser	–	–	–	–
Övriga räntekostnader	–	-17,0	-228,0	-67,2
Övriga finansiella kostnader	0,8	–	-0,1	-6,4
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-169,0</b>	<b>-121,7</b>	<b>-207,8</b>	<b>-79,6</b>

Majoriteten av finansiella intäkter och kostnader är hänförliga till finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

## Not 14

## Förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsbestånd 1 januari	9 170,7	7 850,0
Förvärv	–	1 072,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	161,5	195,2
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	117,1	118,2
IFRS16	3,3	–
Erhållet offentligt bidrag	19,2	-39,4
Orealiserade värdeförändringar	-439,9	-25,7
<b>Summa</b>	<b>9 031,9</b>	<b>9 170,7</b>

Verkligt värde för fastigheter i segmentet Projektutveckling uppgår till 174,3 mkr (164,7), och utgör därmed en icke betygande del av det totala fastighetsvärdet. Därför redovisas detta ej separat.

Koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, varav samtliga ingår i nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Enligt IFRS måste värdering följa följande värderingshierarki:

**Nivå 1:** Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

**Nivå 2:** Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

**Nivå 3:** Icke observerbara data för tillgången eller skulden.

I posten förvaltningsfastigheter ingår även nedlagda kostnader för pågående nyproduktion. Fastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, där en förutbestämd andel av den orealiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader bokas i takt med färdigställandegraden. Detta görs i enlighet med en i koncernen beslutad upptrappingsmodell där fastigheten i sin helhet värderas i samband med att projektet färdigställts. I anskaffningskostnad avseende nyproduktion ingår låneutgifter, såsom räntekostnader och kreditavgifter, som är direkt hänförliga till produktionen. Dessa låneutgifter har fastställts utifrån de räntesatser och kreditavgifter som överenskommit i kreditavtalen med banken. För 2023 uppgår aktiverade låneutgifter till 8,9 mkr (2,2).

Fastighetsbeståndet utgörs främst av bostadsfastigheter, och samtliga är belägna i Sverige. Merparten av fastigheterna är uppförda på 60- och 70-talet. Samtliga fastigheter, med undantag av pågående nyproduktion, har per bokslutsdatum värderats av externa värderingsfirmor, som är auktoriserade i enlighet med MRICS. Marknadsvärdet avseende koncernens förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna baseras på avkastningsbaserade kassaflödesmodeller där nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde beräknas för de enskilda värderingsobjekten om 10 alternativt 15 år. Detta innebär att framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drift- och underhållsbetalningar samt restvärdet är tio alternativt är femton diskonteras till nuvärde.

Underlaget för värderingen utgörs i samtliga fall av information om fastighetens skick, hyreskontrakt, löpande driftkostnader, vakanser och planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster. En bedömning sker av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader och med hänsyn tagen till normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter inhämtas från offentliga källor om fastigheternas markareal och detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter. Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter baseras på värderingar av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Fysisk besiktning av fastighetsbeståndet sker löpande.

Utgångspunkterna för samtliga värderingskalkyler har utgjorts av faktiska hyresintäkter och hyresnivåer vid värderingstillfället. Drift- och underhållskostnader har baserats på en sammanvägning av historiska utfall och beräknade normaliserade kostnader. Utgående kostnader avseende fastighetsskatt har använts. Aktuell ekonomisk vakanssituation har beaktats. Hyresutvecklingen har bedömts långsiktigt följa antagen inflationstakt. Inflationsutvecklingen följer Riksbankens långsiktiga inflationsmål. Drift- och underhållskostnader, baserat på marknadsantaganden utifrån värderarnas expertis, har i genomsnitt antagits till 490 kr/kvm (477), exklusive fastighetsskatt. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt direktavkastningskrav. Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,8 procent (4,1). Långsiktig vakansnivå bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till mark-

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## ▷ Not 14, forts.

nadmässig vakans och individuella förutsättningar. Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter, vilket i praktiken härleds genom att inflationsanpassa det bedömda direktavkastningskravet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

## Känslighetsanalys – förvaltningsfastigheter

	Förändring, %-enheter	Förändring, %	Värde- förändring, mkr
Direktavkastningskrav	-0,25		513,3
Direktavkastningskrav	+0,25		-459,0
Långsiktig vakansgrad	-0,25		28,7
Långsiktig vakansgrad	+0,25		-28,8
Hyresvärde*		-2,5	-40,4
Hyresvärde		+2,5	343,8
Drift- och underhållskostnader		-2,5	131,8
Drift- och underhållskostnader		+2,5	-131,8

\* Avser enbart lokaler

## Not 15

## Derivat

Mkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	103,0	7,1
Årets värdeförändring	-139,8	95,9
<b>Summa</b>	<b>-36,7</b>	<b>103,0</b>

KlaraBo-koncernen har per bokslutsdagen tio stycken (åtta) räntederivat där utgående redovisat värde uppgår till -28,5 mkr (102,8). Därutöver finns ett antal valutaderivat med utgående redovisat värde om 0,1 mkr (0,3) samt en swaption där utgående redovisat värde uppgår till -8,4 mkr. Räntederivaten är inte kopplade till specifika banklån, utan löper frikopplade från andra skulder. Valutaderivaten är kopplade till utbetalningsflödet avseende fakturor denominerade i EUR, kopplade till nyproduktion.

## Not 16

## Andelar i gemensamt styrda företag

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17,3	16,0	16,3	16,3
Inköp	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-	-
Resultatandel från gemensamt styrda företag	-0,2	1,3	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17,2</b>	<b>17,3</b>	<b>16,3</b>	<b>16,3</b>

Företag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Redovisat värde i koncernen	Redovisat värde i moderbolaget
Gullbernahult Fastighetsutveckling AB	559153-7930	Stockholm	60%	1,8	1,8
Varpslagg Fastighetsutveckling AB	559154-7616	Stockholm	60%	2,7	2,7
Klarsam Fastighetsutveckling AB	559162-1239	Stockholm	60%	12,7	11,7

För de bolag som ovan redovisas som andelar i gemensamt styrda företag innehar KlaraBo Sverige AB mer än 50 procent av kapitalet. Enligt de aktieägaravtal som upprättats har samtliga aktieägare lika stort inflytande, och det finns tydliga riktlinjer för hur beslut ska fattas vid oenighet. Ingen enskild aktieägare har utslagsrätt vid oenighet. Av denna anledning har KlaraBo Sverige AB gjort bedömningen att innehaven ska klassificeras som joint venture-innehav och därmed redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Samtliga derivat redovisas vid varje bokslutstidpunkt till verkligt värde, vilka erhålles från respektive motpart (bank).

Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt. I KlaraBos fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Ovanstående gemensamt styrda företag har balansräkningar främst bestående av fordringar på sina ägarföretag, samt eget kapital. Inga andra väsentliga balansposter finns, varför bolagens balansräkningar inte redovisas i denna not.

KlaraBo-koncernen äger genom Klarsam Fastighetsutveckling AB ytterligare två bolag, Klarsam Holding 1 AB och Klarsam Holding 2 AB. Dessa två bolag ägs till 100 procent av sitt moderbolag. För ytterligare information hänvisas till årsredovisning för Klarsam Fastighetsutveckling AB.



INNEHÅLL

INTRODUKTION

STRATEGI

AKTIEN

HÅLLBARHETSREDOVISNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIGT

## Not 17

## Skatt

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-20,4	-22,1	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	1,6	0,1	0,0	0,0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-18,8</b>	<b>-21,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Värdeförändring finansiella instrument	28,8	-19,8	13,6	0,0
Skillnader mellan bokfört och skattemässigt värde förvaltningsfastigheter	64,3	-8,5	0,0	-
Förändring aktivering underskottsavdrag	-0,4	-8,4	0,0	-8,8
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>92,7</b>	<b>-36,6</b>	<b>13,6</b>	<b>-8,8</b>
<b>Summa inkomstskatt</b>	<b>73,9</b>	<b>-58,5</b>	<b>13,6</b>	<b>-8,8</b>

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats i de konsoliderade koncernföretagen enligt följande:

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-455,5	183,6	-74,2	-83,2
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	93,8	-37,8	15,3	17,1
Skatteeffekter av:				
– ej skattepliktiga intäkter	0,1	-	106,4	7,5
– ej avdragsgilla kostnader	-18,0	-17,7	-121,7	-32,4
– avdragsgilla kostnader som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	-	-
– skattepliktiga intäkter som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	-	-
– justering uppskjuten skatt hänförligt till finansiella instrument	-	-	13,6	-
– ej värderat underskott	-	-	-	-
– ej tidigare värderade underskott	1,3	7,8	-	-
– utnyttjat värderat underskott	-	-	-	-1,0
– effekt omvärdering fastigheter	-3,2	-10,8	-	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>73,9</b>	<b>-58,5</b>	<b>13,6</b>	<b>-8,8</b>

## Uppskjuten skattefordran/-skuld

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Värdeförändringar fastigheter	-183,5	-256,7	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	7,6	-21,2	13,6	-
Aktiverat underskottsavdrag	0,1	0,4	-	-
Temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar	-41,5	-32,6	-	-
Internvinst	1,4	1,4	-	-
<b>Summa</b>	<b>-216,0</b>	<b>-308,7</b>	<b>13,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Klassificering i balansräkningen</b>				
Uppskjuten skattefordran	0,1	0,4	13,6	0,0
Uppskjuten skatteskuld	-216,0	-309,2	-	-
	<b>-216,0</b>	<b>-308,7</b>	<b>13,6</b>	<b>0,0</b>

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran/-skuld	-308,7	-272,1	0,0	8,8
Värdeförändringar fastigheter	73,2	8,9	-	-
Temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar	-8,9	-17,4	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	28,8	-19,8	13,6	0,0
Aktiverat underskottsavdrag	-0,4	-8,4	-	-8,8
Internvinst	-	-	-	-
<b>Utgående uppskjuten skattefordran/-skuld</b>	<b>-216,0</b>	<b>-308,7</b>	<b>13,6</b>	<b>0,0</b>

Förändring av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld har redovisats i resultaträkningen för både 2023 och 2022.

I koncernen finns ej utnyttjade skattemässiga underskott per den 31 december om totalt 4,2 mkr (1,9). Uppskjuten skattefordran på negativa räntenetton som ej kunnat nyttjas, redovisas inte.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

▷ Not 17, forts.

## Bedömd förfallostruktur uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Nyttjas efter mer än 12 månader	–	–	13,6	–
Nyttjas inom 12 månader	0,1	0,4	0,0	–
<b>Summa</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>13,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Nyttjas efter mer än 12 månader	-216,0	-309,2	–	–
Nyttjas inom 12 månader	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>-216,0</b>	<b>-309,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Not 18

## Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	23,7	16,5	1,1	0,2
Avyttringar och utrangeringar	-0,3	-0,6	–	–
Förvärvade inventarier	–	0,2	–	–
Årets anskaffningar	0,8	7,7	–	0,9
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24,2</b>	<b>23,7</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>
Ingående avskrivningar	-13,9	-11,2	-0,3	-0,1
Avyttringar och utrangeringar	0,1	0,2	–	–
Förvärvade avskrivningar	–	-0,2	–	–
Årets avskrivningar	-2,7	-2,7	-0,2	-0,2
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-16,5</b>	<b>-13,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,3</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7,7</b>	<b>9,8</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>

## Not 19

## Periodiseringsposter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Övriga förutbetalda kostnader	5,7	26,5	2,3	2,4
<b>Summa</b>	<b>5,7</b>	<b>26,5</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
Upplupna projektkostnader	5,8	15,0	–	–
Upplupna personalrelaterade kostnader	4,3	4,4	1,3	1,6
Upplupna räntekostnader	3,3	4,8	-4,1	-0,4
Övriga upplupna kostnader	36,8	36,9	3,7	3,9
Förutbetalda hyresintäkter	51,3	51,9	–	–
<b>Summa</b>	<b>101,4</b>	<b>113,0</b>	<b>1,0</b>	<b>5,1</b>

I posten övriga upplupna kostnader ingår främst driftkostnader.

## Not 20

## Eget kapital

## Aktiekapital

Moderbolagets aktiekapital utgörs på balansdagen av totalt 131 827 883 aktier, som fördelar sig på 16 300 000 A-aktier och 115 527 883 B-aktier. Varje A-aktie berättigar till 10 röster medan varje B-aktie berättigar till 1 röst. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kr per aktie.

## Tillskjutet kapital

Tillskjutet kapital består av inbetalt kapital till bolaget genom nyemission.

## Balanserat resultat

I balanserat resultat ingår årets samt tidigare års resultat. I moderbolaget ingår även teckningsoptioner i balanserat resultat.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

▷ Not 20, forts.

## Aktiekapitalets utveckling

	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie, kr	Aktiekapital kr
<b>Vid årets ingång 2022-01-01</b>	<b>131 827 883</b>	<b>0,05</b>	<b>6 591 394</b>
Nyemission			
<b>Vid årets utgång 2022-12-31</b>	<b>131 827 883</b>	<b>0,05</b>	<b>6 591 394</b>
<b>Vid årets ingång 2023-01-01</b>	<b>131 827 883</b>	<b>0,05</b>	<b>6 591 394</b>
Nyemission			
<b>Vid årets utgång 2023-12-31</b>	<b>131 827 883</b>	<b>0,05</b>	<b>6 591 394</b>

## Not 21

## Upplåning

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	4 749,6	4 789,5	–	–
Övriga räntebärande skulder	13,0	11,1	2,1	3,5
<b>Summa</b>	<b>4 762,7</b>	<b>4 800,6</b>	<b>2,1</b>	<b>3,5</b>
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>				
Räntebärande skulder till kreditinstitut	116,1	97,5	1,0	1,0
Övriga räntebärande skulder	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>116,1</b>	<b>97,5</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>

Skulder till kreditinstitut avser huvudsakligen belåning kopplad till koncernens fastighetsbestånd. Dessa skulder är säkerställda främst genom pantbrev i fastigheter. Övriga räntebärande skulder avser byggnadskreditiv kopplade till koncernens nyproduktionsprojekt samt skuld avseende IFRS16-bokningar för en tomträtt och två kontorslokaler.

Koncernens lånefinansiering sker genom lån från nordiska banker. Total upplåning utgörs av banklån inklusive byggkreditiv.

Banklånen löper huvudsakligen med två räntekomponenter i form av förutbestämda marginaler jämte en rörlig referensränta med kvartalsvis betalning och amortering. Avtalen löper med krav om finansiella åtaganden som kontinuerligt följs upp och rapporteras såsom belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. De finansiella åtagandennivåerna skiljer sig åt mellan olika banker men KlaraBo har förbundit sig att uppfylla en belåningsgrad på högst 70 procent, räntetäckningsgrad på minst 1,5 gånger och soliditet om lägst 25 procent. För det fall dessa åtaganden inte uppfylls har kreditgivaren vanligtvis rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i pantsatta tillgångar, kräva extra amortering eller begära ändrade villkor. Låneavtalen innehåller även en del andra åtaganden

såsom krav på årliga värderingar av fastigheterna och definierade händelser som ger möjlighet för långivarna att säga upp lånen till förtida betalning. Per bokslutsdagen var samtliga åtaganden uppfyllda. Ränteswappar har ingåtts för att delvis byta ut den rörliga räntan mot fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per bokslutsdagen till 3,7 år och den genomsnittliga kapitalbindnings-tiden till 2,1 år. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till drygt 3,5 procent per 31 december 2023.

För koncernens upplåning med rörlig ränta motsvaras det redovisade värdet på upplåningen av dess verkliga värde, eftersom räntan på denna upplåning är i paritet med aktuella marknadsräntor alternativt på grund av att upplåningen är kortfristig. Verkligt värde på koncernens upplåning med fast ränta understiger det redovisade värdet då marknadsräntorna per bokslutsdagen är högre än de fasta räntorna på lånen. Det redovisade värdet på dessa lån uppgår till 1 084,9 mkr medan det verkliga värdet uppskattats till 1 029,7 mkr. Verkligt värde har beräknats genom att diskontera framtida kassaflöden med bedömd marknadsränta plus koncernens genomsnittliga lånemarginal.

Kostnader som uppkommer i samband med upptagande av nya lån redovisas som reduktion av långfristiga räntebärandeskulder. Periodisering sker under respektive låns löptid. Årets utgående balanspost uppgår till nedanstående och redovisas tillsammans med långfristiga räntebärande skulder.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade lånekostnader	2,9	3,0	–	–
<b>Summa</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Förfallotabell, långfristiga räntebärande skulder

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Senare än ett år men inom fem år	4 762,7	4 732,2	–	–
Senare än fem år	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>4 762,7</b>	<b>4 732,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Räntebärande skulder, kassaflödespåverkan

Mkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående räntebärande skulder	4 898,1	3 883,9
Netto kassaflöde	-21,3	435,8
Ej kassaflödespåverkande förändringar	2,0	578,4
<b>Utgående räntebärande skulder</b>	<b>4 878,8</b>	<b>4 898,1</b>

Netto kassaflöde avser nettot av nyupptagna lån, amorteringar samt låneutgifter. Ej kassaflödespåverkande förändringar avser övertagna lån i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter vilka klassificerats som förvärv av förvaltningsfastigheter i koncernens rapport över kassaflöde.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Not 22

## Koncernmellanhavanden

## Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen 25,0 mkr (13,4) avseende arvoden och kostnader. Övriga bolag i koncernen som har anställd förvaltningspersonal, fakturerar sina systerbolag. I övrigt förekommer inte inköp och försäljning mellan koncernföretag. Moderbolaget redovisar 260,3 mkr (73,7) i ränteintäkter från koncernföretag och 225,2 mkr (66,9) i räntekostnader från koncernföretag. Samtliga transaktioner ovan elimineras i koncernen.

## Fordringar och skulder mellan koncernföretag

Som framgår av balansräkningen uppgår moderbolagets långfristiga fordringar hos koncernföretag till 2 942,9 mkr (3 351,9) och kortfristiga fordringar hos koncernföretag till 181,6 mkr (80,3). Moderbolagets långfristiga skulder uppgår till 2 161,9 mkr (2 552,9) och kortfristiga skulder till 276,4 mkr (338,3). De långfristiga skulderna till koncernföretag förfaller senare än ett år men inom fem år och löper med en ränta motsvarande STIBOR 3-mån + marginal på 1,6–2,1 procentenheter. Alla koncerninterna mellanhavanden elimineras i sin helhet i koncernen.

## Not 23

## Andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 345,9	2 175,4
Förvärvade företag	–	0,0
Sålda företag	–	-8,5
Lämnade aktieägartillskott	473,6	332,3
Nedskrivning p g a förlusttäckning	-524,7	-153,3
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 294,8</b>	<b>2 345,9</b>

Företag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
<b>Fastighetsbolaget KlaraBo AB</b>	559124-9064	Malmö	100%	1,9
<b>KlaraBo Bygg AB</b>	559104-0224	Malmö	100%	0,1
<b>KlaraBo Malmö Öster AB</b>	559309-2553	Malmö	100%	12,6
KlaraBo Bardisanen AB	559309-2546	Malmö	100%	
<b>KlaraBo Rovän 2 AB</b>	559280-1418	Malmö	100%	186,6
<b>KlaraBo Älven AB</b>	559349-5772	Malmö	100%	0,1
<b>KlaraBo Söderslätt AB</b>	559254-7565	Malmö	100%	0,1
<b>KlaraBo Trelleborg Öster AB</b>	559254-7508	Malmö	100%	0,1
<b>Cronsjö Fastighetsutveckling AB</b>	559154-7566	Stockholm	100%	6,9
<b>KlaraBo Förvaltning AB</b>	559185-5712	Malmö	100%	656,6
Klara 83 AB	559185-5647	Malmö	100%	
Klara 87 AB	559201-2016	Malmö	100%	
<b>KlaraBo Bostadsförvaltning AB</b>	559228-4458	Malmö	100%*	580,4
Stävbo Fastigheter AB	559127-1332	Malmö	100%	
KlaraBo Tranås AB	559188-7095	Malmö	100%	
Ketty Fastighets KB	916701-1502	Malmö	100%	
<b>KlaraBo Projektutveckling AB</b>	559089-1205	Malmö	100%	728,4
KlaraBo Stockholmsberget AB	559241-2547	Malmö	100%	
KlaraBo Nybro AB	559261-4498	Malmö	100%	
KlaraBo Vaggeryd AB	559261-4456	Malmö	100%	
KlaraBo Bostäder Västervik AB	559261-4472	Malmö	100%	
KlaraBo Vårdfastigheter Västervik AB	559224-2373	Malmö	100%	
KlaraBo Huskvarna AB	556992-5562	Malmö	100%	
KlaraBo Öst AB	559222-2979	Malmö	100%	
<b>KlaraBo Fastigheter AB</b>	559359-1877	Malmö	100%	96,0
KlaraBo Aspeholmen AB	559365-2067	Malmö	100%	
KlaraBo Anderstorg AB	559351-0075	Malmö	100%	
KlaraBo Snickarglädjen AB	559374-1167	Malmö	100%	
KlaraBo Västervik AB	559338-1261	Malmö	100%	
KlaraBo Ludvigsborgs Bostad AB	559350-7204	Malmö	100%	
KlaraBo Piperskärr Bostad AB	556611-3931	Malmö	100%	
KlaraBo Nykulla AB	556481-2823	Malmö	100%	
KlaraBo Östersund AB	559252-8946	Malmö	100%	
KlaraBo Degskrapan Östersund AB	559252-8946	Malmö	100%	
KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB	559256-2838	Malmö	100%	
KlaraBo Centrumfastigheter Östersund AB	556704-1370	Malmö	100%	
KlaraBo Odensalafastigheter Östersund AB	559256-2887	Malmö	100%	
<b>KlaraBo SB Holding AB</b>	559294-6916	Malmö	100%	9,0

▷ forts.



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## ▷ Not 23, forts.

Företag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
KlaraBo Bjuv AB	559114-5072	Malmö	100%	
KlaraBo Svalöv AB	559124-0287	Malmö	100%	
KlaraBo Höganäs AB	559115-3167	Malmö	100%	
Oskduvan Fastigheter AB	559167-7884	Malmö	100%	
Stora Torget 3 i Oskarshamn AB	559110-8062	Malmö	100%	
Västfogden Fastighets AB	556698-3127	Malmö	100%	
KlaraBo Elefanten 30 AB	559089-1320	Malmö	100%	
KlaraBo Ronneby 2 AB	556070-1558	Malmö	100%	
KlaraBo Ronneby 4 AB	556723-7820	Malmö	100%	
KlaraBo Hovslagaren AB	559272-0956	Malmö	100%	
<b>Klarabo DB Holding AB</b>	559373-1002	Malmö	100%	16,0
KlaraBo Höör AB	559253-9984	Malmö	100%	
KlaraBo Munken AB	559223-2556	Malmö	100%	
Klara Flundranhälle 8 AB	559057-8943	Malmö	100%	
Klara Skräddaren 2 AB	559070-4556	Malmö	100%	
Klara Apoteksgatan AB	559085-5291	Malmö	100%	
Klara Kvarnsveden AB	559094-9672	Malmö	100%	
Klara Sigge 5 AB	559065-1922	Malmö	100%	
Klara Härsta AB	559199-8074	Malmö	100%	
Klara Ren AB	559199-8082	Malmö	100%	
Klara Öraberget AB	559185-5761	Malmö	100%	
KlaraBo Fagerängen AB	559254-7557	Malmö	100%	
KlaraBo Umeå AB	559349-5780	Malmö	100%	
<b>Klarabo HB Holding AB</b>	559373-1036	Malmö	100%	0,1
Klara i Bollnäs AB	556422-5885	Malmö	100%	
Klara 88 AB	559201-2073	Malmö	100%	
KlaraBo Gävle AB	559323-1334	Malmö	100%	
KlaraBo Navaren AB	559176-1365	Malmö	100%	
KlaraBo Skokloster AB	559323-1326	Malmö	100%	
Klara Gångsta AB	559039-0042	Malmö	100%	
KlaraBo i Trelleborg AB	559183-3826	Malmö	100%	
KlaraBo Trelleborg Centrum AB	559254-7573	Malmö	100%	
KlaraBo Anderslöv AB	559254-7581	Malmö	100%	
				<b>2 294,8</b>

\* Varav 2,3 procent ägs indirekt via KlaraBo Projektutveckling AB.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Not 24

## Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Överkursfond	3 223 057 479
Balanserat resultat	-51 900 039
Årets resultat	-60 576 751
<b>Summa</b>	<b>3 110 580 689</b>

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 110 580 689
<b>Summa</b>	<b>3 110 580 689</b>

## Not 25

## Transaktioner med närstående

Koncernens närstående innefattar samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare med sina respektive närstående-kretsar. Utöver ersättningar till ledande befattningshavare (not 9) samt koncerninterna transaktioner (not 22) har inga transaktioner med närstående skett.

## Not 26

## Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 27

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
Pantbrev i fastigheter	5 018,2	5 077,1		
Pantsatta aktier i dotterföretag	429,2	628,0	665,7	681,0
<b>Summa</b>	<b>5 447,4</b>	<b>5 705,1</b>	<b>665,7</b>	<b>681,0</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgensåtaganden	–	–	4 868,7	4 888,5
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4 868,7</b>	<b>4 885,5</b>

Majoriteten av de ställda säkerheterna avser skulder till kreditinstitut.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Not 28

## Nyckeltal

KlaraBo presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS, se nedanstående tabell. KlaraBo anser att dessa mått är värdefull kompletterande information till investerare och koncernens ledning. Då inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som anges av andra företag och därmed möjliggör nedanstående tabell en utvärdering av koncernens prestation. Dessa finansiella mått ska inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

	2023	2022
<b>Driftnetto, mkr</b>		
A Hyresintäkter, mkr	577,2	491,5
B Övriga rörelseintäkter, mkr	12,5	10,2
C Driftkostnader, mkr	-187,8	-159,7
D Underhållskostnader, mkr	-24,4	-27,4
E Fastighetsskatt, mkr	-12,8	-11,6
F Fastighetsadministration, mkr	27,5	-24,1
<b>A+B+C+D+E+F Driftnetto, mkr</b>	<b>337,2</b>	<b>278,9</b>
<b>Marknadsvärde/kvm</b>		
A Förvaltningsfastigheter, mkr	9 031,9	9 170,7
B Pågående nyproduktioner, mkr	14,0	164,7
C Tomträtt	10,6	7,3
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	499,5	498,7
<b>(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm</b>	<b>18 032</b>	<b>18 044</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>		
A Driftnetto, mkr	337,2	278,9
B Intäkter, mkr	589,7	501,6
<b>A/B Överskottsgrad, %</b>	<b>57,2</b>	<b>55,6</b>
<b>Reell uthyrningsgrad, %</b>		
A Antal lägenheter	6 604	6 533
B Antal outhyrda lägenheter	231	222
C Lägenheter ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	85	99
<b>1-(B-C)/A Reell uthyrningsgrad, %</b>	<b>97,8</b>	<b>98,1</b>

	2023	2022
<b>Soliditet, %</b>		
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	3 936,3	4 320,0
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 249,9	9 692,0
<b>(A+B)/C Soliditet, %</b>	<b>42,6</b>	<b>44,6</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>		
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	4 762,7	4 800,6
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	116,1	97,5
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	168,5	338,3
D Förvaltningsfastigheter, mkr	9 031,9	9 170,7
<b>(A+B-C)/D Belåningsgrad, %</b>	<b>52,2</b>	<b>49,7</b>
E Byggnadskreditiv hänförligt pågående nyproduktioner, mkr	67,0	54,5
F Säljarrevers, mkr	0,0	0,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	14,0	164,7
<b>(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %</b>	<b>53,4</b>	<b>53,8</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>		
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	285,9	232,4
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-161,7	-119,0
<b>A/-B Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>		
A Eget kapital, mkr	3 936,3	4 320,0
B Återläggning derivat, mkr	36,7	-103,1
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	216,0	309,2
E Justering uppskjuten skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	-0,1	-0,4
G Justering uppskjuten skattefordran hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0
<b>A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt substansvärde, mkr</b>	<b>4 189,1</b>	<b>4 525,6</b>

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

## ● Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

▷ Not 28, forts.

	2023	2022
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>		
A Förvaltningsresultat, mkr	124,2	113,4
B Justering förvaltningsresultat hänförligt minoritetsandelen, mkr	0,0	0,0
C Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,1	131,7
<b>(A–B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>0,95</b>	<b>0,86</b>
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>		
A Eget kapital, mkr	3 936,3	4 320,0
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,1	131,2
<b>A/B Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>30,02</b>	<b>32,92</b>
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>		
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 189,1	4 525,6
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,1	131,2
<b>A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>	<b>31,95</b>	<b>34,48</b>
<b>Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %</b>		
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,95	0,86
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,86	0,93
<b>A/B–1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %</b>	<b>10,0%</b>	<b>-7,3%</b>
<b>Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %</b>		
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr	32,0	34,5
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr	34,5	33,9
<b>A/B–1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %</b>	<b>-7,3%</b>	<b>1,7%</b>

För Nyckeltal/definitioner se sidan 89.



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

## ● Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

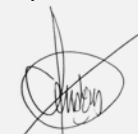
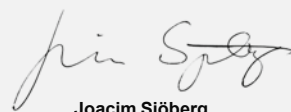
## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## Styrelsens underskrifter

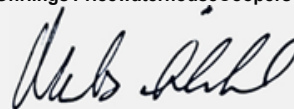
Resultat- och balansräkning för moderbolaget och koncernen kommer att föreläggas årsstämman den 3 maj 2024 för fastställelse.

Malmö den 3 april 2024

**Lennart Sten**  
Styrelseordförande**Per Håkan Börjesson**  
Styrelseledamot**Lulu Gylleneiden**  
Styrelseledamot**Mats Johansson**  
Styrelseledamot**Sophia Mattsson Linnala**  
Styrelseledamot**Anders Pettersson**  
Styrelseledamot**Håkan Sandberg**  
Styrelseledamot**Joacim Sjöberg**  
Styrelseledamot**Andreas Morfiadakis**  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Mats Åkerlund**  
Auktoriserad revisor

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

● Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KlaraBo Sverige AB (publ), org.nr 559029-2727

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för KlaraBo Sverige AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31-71 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Vår revisionsansats

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets och koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammanlagda felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

● Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

**Särskilt betydelsefulla områden**

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
<i>Värdering av fastigheter</i>	
Se not 2 (redovisningsprinciper) och not 14 (förvaltningsfastigheter). KlaraBo redovisar 9 032 MSEK relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2023 redovisat 440 MSEK i negativa värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består i princip uteslutande av bostadsfastigheter. KlaraBo värderar samtliga fastigheter med en oberoende fastighetsvärderare - Savills En värdering är förknippad med väsentliga bedömningar och uppskattningar. De mest väsentliga är antagande om avkastningskrav och framtida hyresintäkter. En ytterligare parameter som är väsentlig för KlaraBo är hur många lägenheter som genomgått en standardhöjning, en standardhöjning innebär också en hyreshöjning och därmed en värdehöjning.	Vi har bedömt KlaraBos process för genomgång och bedömning av de externa värderingarna. Våra specialister har gått genom den metod som den externa värderaren använder och jämfört denna med etablerad praxis. Våra specialister har också utmanat de antaganden som är gjorda i värderingen och jämfört med bland annat externa transaktioner och branschdata. Vi har stickprovvis kontrollerat använda indata avseende investeringar, hyresintäkter och driftskostnader mot budgets som fastställts eller presenterats för styrelsen. Vi har jämfört det antal standardhöjningar som inkluderas i värderingen med av styrelsen godkända investeringsbeslut.

**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-9 och 82-91 samt Hållbarhetsredovisningen på sidorna 10-29. Den andra informationen består även av Ersättningsrapporten som vi inhämtat före datumet för denna revisionsberättelse och som finns tillgänglig på bolagets hemsida i samband med publicering av detta dokument. Den andra informationen utgör inte årsredovisningen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den informa-

tion som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande

direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

● Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

**Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR****Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust***Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Klarabo Sverige AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**Revisorns granskning av Esef-rapporten***Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Klarabo Sverige AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

*Grund för uttalandet*

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KlaraBo Sverige AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Flerårsöversikt nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter

Styrelsens underskrifter

● Revisionsberättelse

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

*Revisorns ansvar*

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Anna Lindhs plats 4, 203 11 Malmö, utsågs till KlaraBo Sverige AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 3 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2021.

Malmö den 3 april 2024

**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
- BOLAGSSTYRNING

- Bolagsstyrningsrapport
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
- Styrelse
- Ledning
- ÖVRIGT

# Bolagsstyrningsrapport

**KlaraBo är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Malmö och verksamhet över hela landet. KlaraBos bolagsstyrning syftar till att upprätthålla och utveckla ett affärsmässigt uppträdande och god riskhantering. God bolagsstyrning utgör grunden för att behålla och stärka förtroendet för bolaget bland aktieägare, medarbetare och andra intressenter.**

## Lagstiftning och bolagsordning

KlaraBo är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Bolaget tillämpar Stockholmsbörsens regelverk (Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares). Förutom lagstiftning och börsens regelverk ligger KlaraBos bolagsordning och dess interna riktlinjer till grund för bolagsstyrningen. Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för aktiekapital och antal aktier samt förutsättningarna för att få delta vid bolagsstämma.

## Svensk kod för bolagsstyrning

KlaraBo tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning, Koden. Koden kompletterar aktiebolagslagen genom att på ett antal områden ställa högre krav, men den möjliggör samtidigt för bolaget att avvika från dessa om det i det enskilda fallet skulle anses leda till bättre bolagsstyrning ("följ eller förklara"). KlaraBo redogör årligen för eventuella avvikelser från Koden i bolagsstyrningsrapporten, liksom skälen för en avvikelse och eventuell alternativ lösning. Under året har inga avvikelser skett från Koden.

KlaraBo eftersträvar en god standard i sin bolagsstyrning.

## Bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande över KlaraBo utövas vid bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman har därmed en överordnad ställning i förhållande till styrelsen och VD. Den ordinarie bolagsstämman, årsstämman, ska i enlighet med aktiebolagslagen hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och behandla beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning, dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöter och VD samt val av och ersättning till styrelseledamöter och revisor.

Bolagsstämman beslutar även om andra väsentliga frågor, exempelvis ändring av bolagsordningen och bemyndiganden och beslut om nyemission. Styrelsen kan även komma att kalla till en extra bolagsstämma om styrelsen finner att det finns skäl att hålla en bolagsstämma mellan tiden för årsstämmorna eller om revisorn eller en ägare med minst en tiondel av samtliga aktier skriftligen till bolaget begär att en bolagsstämma ska hållas.

I enlighet med KlaraBos bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt att kallelsen finns tillgänglig på bolagets webbplats [www.klarabo.se](http://www.klarabo.se). En notis om att kallelse till bolagsstämma har skett ska även annonseras i Dagens Industri. Kallelse till årsstämman ska i enlighet med aktiebolagslagen

utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före årsstämman. En kallelse till en extra bolagsstämma som ska besluta om fråga om ändring av bolagsordningen ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman, annars gäller att en kallelse till extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast tre veckor före stämman.

## Närvaro och rösträttsregistrering vid bolagsstämma

Aktieägares rätt att närvara och rösta vid bolagsstämma, antingen personligen eller genom ombud med fullmakt, tillkommer aktieägare som är införd i bolagets av Euroclear Sweden förda aktiebok senast den dag som framgår av kallelsen (det vill säga på avstämningsdagen) samt anmäler sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för anmälan till bolagsstämman. Varje aktieägare som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman. Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste instruera förvaltaren att tillfälligt registrera aktierna i aktieägarens namn för att ha rätt att delta och rösta för sina aktier vid bolagsstämman, så kallad

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ● Bolagsstyrningsrapport

Revisors yttrande om  
bolagsstyrningsrapporten

Styrelse

Ledning

## ÖVRIGT

rösträttsregistrering. Sådan registrering måste ha genomförts senast fyra bankdagar före bolagsstämman. Aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på ett konto i Euroclear systemet kommer automatiskt att ingå i listan över aktieägare. Kallelser, protokoll, kommunikéer och andra handlingar i samband med bolagsstämmor kommer att hållas tillgängliga på KlaraBos webbplats.

**Mångfaldspolicy**

Från och med räkenskapsår 2022 har valberedningen, vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter, tillämpat regel 4.1 Svensk kod för bolagsstyrning samt "KlaraBos mångfaldspolicy styrelse". Målet med policyn är att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskedde och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas.

**Valberedning**

Valberedningen är bolagsstämmans organ med enda uppgift att bereda stämmans beslut i val och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning. Vid årsstämman den 28 april 2021 antogs principer för tillsättandet av valberedningen och dess arbete, att gälla intill dess att beslut om ändring fattas av bolagsstämman. Valberedningen ska bestå av en representant vardera för de tre respektive röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna i bolaget, enligt aktieboken per den sista bankdagen i september. Om någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna avstår från att utse en ägarrepresentant eller om en ägarrepresentant avgår innan uppdraget har fullgjorts utan att den aktieägare eller ägargrupp som har utsett representanten utser en ny representant, ska styrelsens ordförande uppmana nästa aktieägare eller ägargrupp i storleksordningen att utse en ägarrepresentant. Vid ägarförändringar som påverkar de tre största aktieägarna, ska den av de tre största aktieägarna som inte har någon ägarrepresentant i valberedningen kontakta

valberedningens ordförande med önskemål om att utse ledamot. Om ägarförändringen inte är oväsentlig bör ledamot utsedd av aktieägare eller ägargrupp som inte längre tillhör de tre största ägarna ställa sin plats till förfogande och den nya aktieägaren eller ägargruppen tillåtas utse en ledamot. Valberedningens ledamöter ska offentliggöras på KlaraBos webbplats senast sex månader före årsstämman. Valberedningen ska inom sig utse valberedningens ordförande. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot får inte vara valberedningens ordförande. Utöver ovan ordning ska valberedningen ha den sammansättning och fullgöra de uppgifter som följer av Koden. Arvode utgår ej till valberedningens ledamöter. Valberedningen ska dock ha rätt att få ersättning för utgifter som krävs för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

**Styrelse**

Efter bolagsstämman är styrelsen KlaraBos högsta beslutande och verkställande organ liksom dess ställföreträdare. I denna egenskap svarar styrelsen enligt aktiebolagslagen för KlaraBos organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen bedömer fortlöpande KlaraBos ekonomiska situation och tillser att organisationen är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens

ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter. Styrelsearbetet i KlaraBo utvärderas årligen i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Det är styrelsens ordförande som ansvarar för utvärderingen och för att presentera den för valberedningen. Avsikten med utvärderingen är att få en bild av styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs, säkerställa att styrelsen sammantaget har nödvändig kompetens samt vilka åtgärder som eventuellt behöver vidtas för att förbättra styrelsearbetet. Utvärderingen utgör ett viktigt underlag för valberedningen inför årsstämman. KlaraBos styrelse ska i enlighet med bolagsordningen bestå av minst tre och högst åtta ordinarie ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman intill dess att nästa årsstämma har hållits, det finns ingen tidsbegränsning för hur länge en styrelseledamot kan sitta i styrelsen. Inga intressekonflikter bedöms föreligga. Styrelsen består för närvarande av åtta ledamöter, inklusive ordföranden. Styrelsen ansvarar för att KlaraBos övergripande mål och strategier efterlevs, att lagar, regler och interna riktlinjer efterlevs samt övervaka större investeringar. Det är även styrelsens ansvar att tillse att informationsgivningen till marknaden och investerare präglas av öppenhet och att den är korrekt, relevant och tillförlitlig samt att VD tillsätts, utvärderas och vid behov entledigas.

Namn	Funktion	Närvaro <sup>1)</sup>	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Lennart Sten	Ordförande	9	Ja	Ja
Jocim Sjöberg		7	Ja	Ja
Mats Johansson		9	Ja	Nej
Lulu Gylleneiden		9	Ja	Ja
Anders Pettersson		6	Ja	Nej
Håkan Sandberg		9	Ja	Ja
Sophia Mattsson-Linnala		9	Ja	Ja
Per-Håkan Börjesson		9	Ja	Nej

<sup>1)</sup> Under året har 9 styrelsemöten hållits.

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ● Bolagsstyrningsrapport

Revisors yttrande om  
bolagsstyrningsrapporten

Styrelse

Ledning

## ÖVRIGT

*Närvaro på sammanträden och oberoende*

Nedan redogörs för styrelseledamöternas närvaro på styrelsemötena under 2023 samt vilka styrelseledamöter som enligt Kodens definition anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, respektive i förhållande till bolagets större aktieägare.

*Arbetsordning och utskott*

Styrelsen har, i enlighet med aktiebolagslagen, fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken ska utvärderas, uppdateras och årligen fastställas på nytt. Arbetsordningen innehåller även en agenda med fasta beslutspunkter samt vissa beslutspunkter efter behov, enligt vilken styrelsen sammanträder. Styrelsen har rätt att inrätta utskott för att bereda och i vissa fall besluta kring specifika frågor. Styrelsens ansvar för de beslut som hanteras inom utskotten kvarstår alljämt. Om det finns utskott för specifika frågor ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskotten, samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen.

**Revisionsutskott**

Revisionsutskottet består av tre ledamöter: Joacim Sjöberg (ordförande), Lennart Sten och Sophia Mattsson-Linnala. Utskottet ska övervaka bolagsstyrningsfrågor och tillämpningen av dessa samt granska rutinerna för KlaraBos riskhantering, styrning och kontroll samt finansiella rapportering och lämna förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Utskottet ska hålla sig underrättat om revisionen av bolaget samt granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Revisionsutskottet bistår även valberedningen vid upprättande av förslag till årsstämman beslut om revisorsval.

**Ersättningsutskott**

Ersättningsutskottet består av tre ledamöter: Lennart Sten (styrelseordförande), Anders Pettersson och Mats Johansson. Styrelsens ordförande är ordförande i ersättningsutskottet. Utskottet ska bereda och övervaka frågor om bland annat ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor

för bolagsledningen samt följa upp och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen.

**Verkställande direktör**

KlaraBos VD är Andreas Morfiadakis. Närmare information om VD samt övriga ledande befattningshavare återfinns i avsnittet Ledning. Bolagets VD sköter, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Åtgärder som faller utanför den löpande förvaltningen beror på deras omfattning och art och om de är av osedvanligt slag eller av stor betydelse. Åtgärder utanför den löpande förvaltningen ska som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut. VD ska vidta nödvändiga åtgärder för att bokföringen fullgörs i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt. Då VD är underordnad i förhållande till styrelsen kan styrelsen själv också avgöra ärenden som ingår i den löpande förvaltningen. VD:s arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD framgår av den skriftliga VD-instruktion som styrelsen fastställt. Styrelsen utvärderar löpande VD:s arbete.

**Ersättningsrapport***Ersättningar till styrelseledamöter*

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 3 maj 2023 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 400 000 kr och till övriga ledamöter med 200 000 kr. Vidare beslutades att det till revisions- respektive ersättningsutskottens ledamöter ska utgå ett arvode om 75 000 kr respektive 40 000 kr per ledamot. Styrelseordförandes arvode inkluderar arvode för utskottsarbete. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört. Ersättningen under året har inte varit baserad på hållbarhetsrelaterade prestationer.

*Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare*

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutade stämman att anta uppdaterade riktlinjer för ersättning till VD och övriga ledande

befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak följande: VD:s ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen. Ersättningsutskottet godkänner på förslag från VD ersättningsnivåer för övriga personer i bolagsledningen. Ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt främja KlaraBos affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet. Ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare utgår primärt i form av fast grundlön, men kan även utgå som rörlig ersättning motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen under den aktuella mätperioden. Pensionsavsättningar kan göras för personer i bolagsledningen motsvarande maximalt 30 procent av fast kontantlön. Personer i bolagsledningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Pensionsåldern är 65 år. Övriga förmåner i form av sjukvårdsförsäkring, bilförmån och liknande kan även utgå till bolagets ledande befattningshavare. Det samlade värdet av dessa förmåner ska motsvara marknadspraxis och utgöra ett begränsat värde i förhållande till den totala ersättningen. Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. VD har en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader med en rätt till avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida motsvarande max 18 månadslöner. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå till VD motsvarande högst 60 procent av den fasta kontantlönen. För övriga ledande befattningshavare är uppsägningstiden tre till sex månader eller den längre tid som följer av Lagen om anställningsskydd eller kollektivavtal. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden.

**Avtal om ersättning efter avslutat uppdrag**

Utöver vad som anges ovan under avsnittet Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har KlaraBo inte träffat några avtal som ger rätt till pension eller liknande förmåner efter avträdande av tjänst. Bolaget har inga avsatta eller



- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
- BOLAGSSTYRNING

- Bolagsstyrningsrapport
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
- Styrelse
- Ledning
- ÖVRIGT

upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst.

#### Ersättningar till styrelseledamöter under 2023

Tabellen nedan visar beslutade ersättningar till styrelseledamöter. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2022-05-03 till och med årsstämman 2023-05-03.

#### Ersättningar till ledande befattningshavare under 2023

Tabellen nedan visar samtliga ersättningar som utbetalats till ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2023.

#### Intern kontroll och riskhantering

Styrelsen har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen. Ansvaret regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och Koden. Styrelsen ska bland annat tillse att KlaraBo har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker

som KlaraBo och dess verksamhet är förknippad med. Syftet med god intern kontroll är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet samt att säkerställa tillförlitlig intern och extern finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och styrdokument. Den interna kontrollen omfattar kontroll av organisation, förfarande och stödåtgärder. Processer och kontrollmoment är baserade på KlaraBos behov och med beaktande av den bransch med tillhörande riskbild inom vilken bolaget verkar. För att bibehålla och utveckla en ändamålsenlig kontrollmiljö har styrelsen bland annat fastställt styrelsens arbetsordning och instruktion för VD och den ekonomiska rapporteringen. Därutöver har KlaraBo utvecklat en struktur med löpande översyn för att bibehålla och upprätthålla en välfungerande kontrollmiljö. För att säkerställa en god intern kontroll ansvarar VD för att den utvärderas årligen. Den interna kontrollen omfattar även identifiering, analys och hantering av risker baserat på KlaraBos vision och mål. Riskbedömningen utförs av VD som presenterar resultatet för revisionsutskottet och styrelsen. KlaraBo har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en

sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med internkontroll, som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

#### Revision

KlaraBo är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning. Granskningen ska uppfylla god revisionssed. Bolagets revisor väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. Revisorn erhåller sitt uppdrag från, och rapporterar även sin revisionsberättelse till, bolagsstämman. Enligt bolagsordningen kan KlaraBo ha en till två revisorer med högst en revisorssuppleant. PwC är bolagets revisor med Mats Åkerlund som huvudansvarig. För räkenskapsåret 2023 uppgick ersättningen till 3,2 mkr. Ersättningen avsåg revisionsuppdrag om 2,4 mkr, samt 0,8 mkr i övrig ersättning. Ersättningen utgår enligt godkänd räkning.

#### Ersättningar till styrelseledamöter under 2023

Tkr	Styrelse- arvode	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Pension	Total ersättning
Lennart Sten	400	0,0	0,0	400
Anders Pettersson	240	0,0	0,0	240
Lulu Gylleneiden	200	0,0	0,0	200
Joacim Sjöberg	275	0,0	0,0	275
Mats Johansson	240	0,0	0,0	240
Håkan Sandberg	200	0,0	0,0	200
Sophia Mattsson-Linnala	275	0,0	0,0	275
Per Håkan Börjesson	200	0,0	0,0	200
<b>Totalt</b>	<b>2 030</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2 030</b>

#### Ersättningar till ledande befattningshavare under 2023

Tkr	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Pension	Total ersättning
Andreas Morfiadakis	2 549	664	3 213
Övriga ledande befattningshavare (3 st vid årets utgång)	3 126	721	3 847
<b>Totalt</b>	<b>5 674</b>	<b>1 385</b>	<b>7 060</b>

## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ● Bolagsstyrningsrapport

Revisors yttrande om  
bolagsstyrningsrapporten

Styrelse

Ledning

## ÖVRIGT

**Information och kommunikation**

KlaraBo har en informations- och kommunikationspolicy samt en insiderpolicy, antagna av styrelsen, för att säkerställa att informationsgivning och hantering av insiderinformation sker på ett korrekt vis med god kvalitet, internt såväl som externt. VD är övergripande ansvarig för den externa kommunikationen medan ägarrelaterade frågor och kommunikation hanteras av ordförande. Rutiner och regelverk för informationsgivning och insiderregler grundas på policyer och riktlinjer formulerade i enlighet med svensk lagstiftning, Stockholmsbörsens regelverk, Kodex och den av EU antagna marknadsmissbruksförordningen (MAR). Medarbetarna har tillgång till och får instruktioner om gällande policyer och riktlinjer. Bolagets finansiella rapporter och pressmeddelanden publiceras på [www.klarabo.se](http://www.klarabo.se) i samband med offentliggörandet.

**Bolagsstyrning, frågor till styrelsen, baserat på upplysningskrav från GRI:**

*Vem ansvar för hållbarhetsfrågor i styrelsen?*

Det är hela styrelsens ansvar att bevaka hållbarhetsfrågorna.

*Hur övervakar och utvärderar styrelsen hållbarhetsarbetet?*

Hållbarhetsarbetet avrapporteras löpande och prioriterade hållbarhetsfrågor följs upp på styrelsemöten. Hur hållbarhetsarbetet fortskrider presenteras i delårsrapporterna. Klimatbokslut och övriga hållbarhetsnyckeltal presenteras i Års- och hållbarhetsrapport. Styrelsen är ansvarig för och godkänner delårsrapporter och års- och hållbarhetsredovisningen.

*Finns det intressekonflikter? Hur hanteras dessa i så fall?*

*(gränsöverskridande medlemskap, korsande aktieinnehav med leverantörer och andra intressenter, förekomsten av kontrollerande aktieägare, närstående parter, deras relationer, transaktioner och utestående saldon)*

Ingen intressekonflikt bedöms finnas

*Hur jobbar styrelsen för att höja sin kompetens inom hållbarhet?*

Styrelsen säkerställer hållbarhetskompetens individuellt samt vid en årlig uppdatering från hållbarhetschef.

*Utvärderas styrelsen på hållbarhetsbaserade parametrar?*

Styrelsearbete utvärderas årligen och utgör ett underlag för valberedningen, hållbarhet har inte varit en del av utvärderingen under året men kommer vara framgent.

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
- BOLAGSSTYRNING**
- Bolagsstyrningsrapport
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
- Styrelse
- Ledning
- ÖVRIGT

## Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i KlaraBo Sverige AB (publ), org.nr 559029-2727

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 76-80 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

### Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den 3 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
- BOLAGSSTYRNING
- Bolagsstyrningsrapport
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
- Styrelse
- Ledning
- ÖVRIGT

# Styrelse



## Lennart Sten

(född 1959)  
Styrelseordförande sedan 2018.

**Utbildning:** Jurist kandidatexamen, Stockholms universitet, 1987.

**Övrig erfarenhet:** VD för Svenska Handelsfastigheter AB, Europa VD GE Real Estate och styrelseordförande i CLS Holdings plc.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i CLS Holdings plc, styrelseledamot i Interogo Holding AG, Easy Depot AB och Vestigia Development AB.

**Innehav i bolaget:** 1 995 000 A-aktier och 2 980 609 B-aktier, direkt och indirekt genom Elivågor AB.



## Per Håkan Börjesson

(född 1954)  
Styrelseledamot sedan 2021.

**Utbildning:** Civilingenjör, Linköpings tekniska högskola, industriell ekonomi, 1978 och MBA, Columbia University, NYC, NY, 1980.

**Övrig erfarenhet:** Erfarenheter från familjeföretag, onoterade aktier och kapitalförvaltning.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot och verkställande direktör i Investment AB Spiltan och Företagspartner i B P Invest Aktiebolag. Styrelseledamot i Bröderna Börjessons Bil Aktiebolag, P&E Persson AB, P&E Samhällsfastigheter AB.

**Innehav i bolaget:** 1 800 000 A-aktier och 13 769 798 B-aktier indirekt genom Investment AB Spiltan och Br. Börjessons Bil AB:s pensionsstiftelse.



## Lulu Gylleneiden

(född 1974)  
Styrelseledamot sedan 2018.

**Utbildning:** Fastighetsmäklare, 1994.

**Övrig erfarenhet:** Att etablera fastighetsbolag på den skandinaviska marknaden. Bred och lång erfarenhet från fastighets- och byggbranschen i ledande befattningar. Tidigare fastighetschef hos Lidl Sverige, VD i Malthus (Sverige, Finland) och affärschef hos NCC.

**Andra pågående uppdrag:** Affärsutvecklingschef i Easy Depot AB.

**Innehav i bolaget:** 34 000 A-aktier och 18 400 B-aktier.



## Mats Johansson

(född 1961)  
Styrelseledamot sedan 2015.

**Utbildning:** Gymnasial utbildning.

**Övrig erfarenhet:** Grundare av Abraxas Holding AB, ZetaDisplay AB samt MultiQ International AB samt medgrundare till Iconovo AB, Easy Depot AB samt Nudging Capital AB.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Abraxas Holding AB, SIB Solutions AB, Easy Depot AB, Volubus AB och Endeavor Equity Sweden AB, styrelseledamot i Iconovo AB, Nudging Capital AB och prokurist i Zenit Equestrian.

**Innehav i bolaget:** 2 699 400 A-aktier indirekt genom Abrax Holding AB.



INNEHÅLL  
 INTRODUKTION  
 STRATEGI  
 AKTIEN  
 HÅLLBARHETSREDOVISNING  
 FINANSIELLA RAPPORTER  
 BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport  
 Revisors yttrande om  
 bolagsstyrningsrapporten

- Styrelse
- Ledning
- ÖVRIGT



**Sophia Mattsson-Linnala**

(född 1966)  
 Styrelseledamot sedan 2021.

**Utbildning:** Ekonomlinjen vid Stockholms universitet med inriktning mot ekonomiska kalkyler (1986–1989) samt kurser inom institutionen för Lantmäteri på KTH innefattandes bland annat fastighetsmarknad och fastighetsvärdering samt byggnads- och installationsteknik (1988–1989).

**Övrig erfarenhet:** Ordförande i kommission som analyserar och kartlägger bl.a. hur bostäders läge och kvalitet beaktas i förhållande till andra faktorer i hyressättningen. Sophia Mattsson-Linnala har tidigare arbetat som bl.a. VD på Rikshem AB (publ) och varit styrelseledamot i Sweden Green Building Council.

**Andra pågående uppdrag:** Ordförande i Moxyd. Styrelseledamot och ägare i SML ekonomi och fastighet AB, styrelseledamot i Sh bygg, Sten och Anläggning AB, Sh asfalt AB, TM Anläggning i Uppland AB, Anders Bodin Fastigheter AB, Vallentuna Betong AB, JMG Betong AB, Teqt Group och COVITUM AB.

**Innehav i bolaget:** Innehav i bolaget: 17 400 B-aktier samt köpoptioner avseende 128 000 B-aktier.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Sophia Mattsson-Linnala har ingått ett hembudsavtal enligt vilken hon är förpliktad att erbjuda optionsutställaren, eller den optionsutställaren anvisar, att förvärva köpoptionerna för den händelse hon avser att överlåta optionerna.



**Anders Petterson**

(född 1959)  
 Styrelseledamot sedan 2017.

**Utbildning:** Civilingenjörexamen och civilekonomexamen vid Lunds universitet.

**Övrig erfarenhet:** Nuvarande styrelseuppdrag i bl.a. Skabholmen Invest AB och Wallbox N.V. Tidigare koncernchef i Thule AB.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Wallbox N.V, Ninbeta AB, Ninalpha AB, Skabholmen Invest AB, Hawoc Investment AB, Ningamma AB, Simrishamns Bokhandel AB och COWAH Investment AB, styrelseledamot i PS Enterprise AB, Aston Harald Mekaniska Verkstad AB, PSIW Enterprise AB, Kensington Capital Acquisition Corp. V. KCGI-UN, Stanadyne Inc, Easy Depot AB och ANMIRO AB, styrelsesuppleant i WN Enterprise AB.

**Innehav i bolaget:** 3 966 316 A-aktier och 3 545 538 B-aktier, indirekt genom Ninalpha AB och Ningamma AB.



**Håkan Sandberg**

(född 1948)  
 Styrelseledamot sedan 2019.

**Utbildning:** Företagsekonomiska kurser vid Stockholms universitet och Linköpings universitet.

**Övrig erfarenhet:** Representant för Pensionskassan SHB Försäkringsförening. Tidigare bl.a. vice VD i Handelsbanken.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Scandinavian Resort i Sälen AB och Intea Fastigheter AB (publ).

**Innehav i bolaget:** 50 000 A-aktier och 9 360 610 B-aktier, direkt och indirekt genom Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening.



**Joacim Sjöberg**

(född 1964)  
 Styrelseledamot sedan 2020.

**Utbildning:** LL.M Stockholms universitet, 1990 och studier vid London School of Economics samt Stockholms universitet.

**Övrig erfarenhet:** Tidigare bakgrund inom fastighets- transaktioner och investmentbanking med olika chefsbefattningar hos bl.a. Jones Lang LaSalle, Enskilda Securities och Swedbank där han var Head of Corporate Finance.

**Andra pågående uppdrag:** VD i Castellum AB, Styrelseledamot och VD i Valhalla Corporate Advisor AB och styrelseledamot i Entra ASA.

**Innehav i bolaget:** 17 400 B-aktier samt köpoptioner avseende 100 000 B-aktier.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Joacim Sjöberg har ingått ett hembudsavtal enligt vilken han är förpliktad att erbjuda optionsutställaren, eller den optionsutställaren anvisar, att förvärva köpoptionerna för den händelse han avser att överlåta optionerna.

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
- BOLAGSSTYRNING
- Bolagsstyrningsrapport
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
- Styrelse
- Ledning
- ÖVRIGT

# Ledning



## Andreas Morfiadakis

(född 1976)  
Verkställande direktör sedan 2017.

**Utbildning:** Bachelor's degree, DePaul University Chicago, 2000.

**Övrig erfarenhet:** Tidigare vice VD och CFO i Victoria Park AB.

**Andra pågående uppdrag:** Ägare och styrelseledamot i Falknästet AB och styrelse-suppleant i HESIA Konsult AB.

**Innehav i bolaget:** 2 331 287 A-aktier privat och indirekt genom Falknästet AB, 30 000 B-aktier och 841 379 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av lika många B-aktier.



## Maria Lindén

(född 1974)  
HR-ansvarig sedan 2023.

**Utbildning:** Personal och Arbetslivsprogrammet Lunds Universitet, 1996-2000

**Övrig erfarenhet:** Cirka 25 års erfarenhet som HR-ansvarig och HR Business Partner i olika branscher, t ex inom livsmedel, transport/shipping. Eget konsultföretag sedan 2021 (Interim HR inom tech, livsmedel och fastighet).

**Andra pågående uppdrag:** VD i AMLL Consulting AB

**Innehav i bolaget:** 0 aktier. 0 teckningsoptioner.



## Urban Ottosson

(född 1961)  
Interim CFO sedan 2023<sup>1)</sup>.

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Lunds Universitet. Executive Diploma, KTH Executive School.

**Övrig erfarenhet:** CFO HEXPOL, CFO Ependion (Beijer Electronics), CFO Höganäs Group, CFO Öreundskraft, CFO Lamnhults Design Group, Group Accounting Trelleborg AB, Financial Controller Scancem, Styrelseordförande Modity Energy Trading

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot Neola Medical AB, Senior Advisor Tibia Konsult AB, Styrelseledamot Predictus Asset Management AB.

**Tidigare uppdrag under de fem senaste åren:** CFO TePe Munhygienprodukter, CFO Neola Medical, CFO Lamnhults Design Group.

**Innehav i bolaget:** 0 aktier. 0 teckningsoptioner.

<sup>1)</sup> Per Holmqvist tillträdde 1 mars 2024 som CFO.



## Jimmy Larsson

(född 1974)  
Fastighetschef sedan 2019.

**Utbildning:** Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö Universitet, 2001.

**Övrig erfarenhet:** 20 års erfarenhet av bostadsförvaltning. Har tidigare haft chefspositioner hos bl.a. Brogripen AB, Ikano Bostad och Riksbyggen. Ledamot i Hyresnämnden i Malmö.

**Innehav i bolaget:** 100 000 A-aktier, 50 000 B-aktier och 79 526 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av lika många B-aktier.

# Fastighetsförteckning

Ort	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter					Totalt	Uthyrbar yta, kvm			
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok		Bostad	Lokal	Övrigt	Totalt
Bjuv	Tibbarp 1:91	12	18	18	6	0	54	3 204	0	20	3 224
Bollnäs	Annexet 2	2	6	2	1	1	12	924	368	91	1 383
Bollnäs	Balder 2, 3, 4	0	0	10	2	0	12	912	0	0	912
Bollnäs	Gnistan 2	0	6	4	3	0	13	1 031	579	18	1 628
Bollnäs	Häggesta 4:21	8	0	0	0	0	8	392	0	0	392
Bollnäs	Häggesta 7:101-7:102	69	158	45	6	9	287	18 735	226	317	19 278
Bollnäs	Ren 30:17, 30:49, 30:67	4	12	10	0	0	26	1 730	0	0	1 730
Bollnäs	Ren 30:204-351	1	55	33	61	0	150	13 648	52	309	14 009
Bollnäs	Ren 30:352, 30:353	0	27	49	0	0	76	4 944	60	95	5 099
Bollnäs	Säversta 7:75	8	8	0	8	0	24	1 376	0	237	1 613
Borlänge	Kvarnsveden 3:196-3:197	27	117	12	1	0	157	8 958	0	119	9 077
Borlänge	Källan 6	3	15	9	9	0	36	2 373	0	0	2 373
Borlänge	Källan 8	6	1	11	0	0	18	1 086	0	0	1 086
Borlänge	Sigge 5	0	0	0	0	0	0	0	3 942	0	3 942
Borlänge	Skräddaren 2	0	0	0	0	0	0	0	3 072	0	3 072
Gävle	Vallbacken 10:5	11	8	10	0	0	29	1 613	173	65	1 851
Gävle	Vallbacken 10:6	0	16	0	0	0	16	944	0	58	1 002
Gävle	Vallbacken 10:7	3	9	13	1	0	26	1 926	0	181	2 107
Gävle	Väster 29:5	9	18	29	3	1	60	4 038	408	378	4 824
Helsingborg	Navaren 8 & 10	10	66	8	1	0	85	4 948	183	407	5 538
Huskvarna	Ekorren 1	34	27	63	23	0	147	9 921	108	381	10 410
Höganäs	Sjöcrona 6 & 7	15	20	15	6	0	56	3 185	0	0	3 185
Höör	Räven 17	4	12	20	5	0	41	2 769	0	0	2 769
Ludvika	Lisselmågtorpet 10:14	0	0	0	0	0	0	0	40	40	80
Ludvika	Skälkenstorp 17:1-17:16	2	4	60	0	0	66	4 346	0	0	4 346
Ludvika	Öraberget 10:39-59:2	34	41	31	6	0	112	6 950	461	46	7 457
Ludvika	Öraberget 11:80-11:82	26	11	9	0	0	46	2 796	0	0	2 796
Ludvika	Örntorp 1:29-5:35	0	28	24	0	0	52	4 197	0	0	4 197
Ludvika	Örntorp 3:5	0	0	0	0	0	0	0	0	36	36
Malmö	Hällefundran 8	10	34	6	3	1	54	3 356	226	72	3 654
Malmö	Skrattmäsen 4	0	0	0	0	0	0	0	2 443	0	2 443
Malmö	Bardisanen 14	0	0	0	0	0	0	0	1 614	0	1 614
Motala	Munken 4	6	4	22	14	0	46	3 282	0	0	3 282
Nybro	Delfinen 1	10	18	13	0	0	41	2 170	0	130	2 300
Nybro	Lärkan 13 & Bofinken 6	9	42	6	0	0	57	3 168	0	275	3 442
Nybro	Räven 1	17	30	31	0	0	78	4 518	0	324	4 842
Nybro	Valen 1	18	54	15	0	0	87	4 706	83	303	5 091



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## ● Fastighetsförteckning

Nyckeltal/definitioner

Kalendarium

KlaraBos historia

▷ Fastighetsförteckning, forts.

Ort	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter					Totalt	Uthyrbar yta, kvm			Totalt
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok		Bostad	Lokal	Övrigt	
Oskarshamn	Duvan 4	3	8	6	0	0	17	1 143	0	0	1 143
Oskarshamn	Duvan 5	7	1	5	1	1	15	954	0	0	954
Oskarshamn	Orion 2	0	0	0	0	0	0	0	1 744	63	1 807
Ronneby	Björnen 4	6	12	12	0	0	30	1 668	0	162	1 830
Ronneby	Björnen 5	9	15	18	0	0	42	2 472	0	26	2 498
Ronneby	Brottaren 3	0	33	39	0	1	73	4 645	0	182	4 827
Ronneby	Elsa 12	0	11	3	0	0	14	901	0	0	901
Ronneby	Ernst 1	0	1	1	0	0	2	155	171	0	326
Ronneby	Ernst 7	0	10	9	2	0	21	1 676	2 514	256	4 446
Ronneby	Frans 1	1	8	3	1	0	13	990	0	115	1 105
Ronneby	Fåktaren 9	0	9	18	0	0	27	1 871	88	0	1 959
Ronneby	Gertrud 12	5	21	10	8	0	44	3 261	178	50	3 489
Ronneby	Illern 1	1	0	3	4	1	9	772	145	0	917
Ronneby	Illern 2	4	14	21	9	0	48	3 533	331	0	3 864
Ronneby	Johannishus 1:19	0	0	0	0	0	0	0	104	0	104
Ronneby	Knut 19	7	15	0	0	0	22	1 256	1 818	191	3 265
Ronneby	Löparen 3	0	31	23	2	0	56	3 244	380	147	3 771
Ronneby	Per 6	0	1	5	1	0	7	629	483	2	1 114
Ronneby	Skytten 3 & 4	6	1	10	0	0	17	1 011	110	80	1 201
Skokloster	Skokloster 15:1	3	1	6	3	3	16	1 286	57	0	1 343
Skokloster	Skokloster 15:2	0	9	11	4	0	24	1 780	0	0	1 780
Skokloster	Skokloster 15:3	16	12	6	0	0	34	1 776	0	0	1 776
Skokloster	Skokloster 15:4	5	3	1	0	0	9	445	0	0	445
Skokloster	Skokloster 15:5	0	0	3	1	1	5	445	0	0	445
Skokloster	Skokloster 17:1	0	18	27	9	0	54	4 005	1 455	0	5 460
Smedjebacken	Borgen 9	2	5	5	0	2	14	864	683	0	1 547
Smedjebacken	Hagbacken 4	0	8	0	0	0	8	402	0	0	402
Smedjebacken	Kugghjulet 5	0	17	0	0	0	17	970	120	0	1 090
Smedjebacken	Mataren 1	0	4	0	0	0	4	201	0	0	201
Smedjebacken	Posten 10	0	0	8	0	0	8	744	436	0	1 180
Smedjebacken	Posten 11	3	12	3	0	0	18	1 027	80	0	1 107
Smedjebacken	Skakbordet 1 & 2	0	12	0	0	0	12	602	0	0	602
Sundsvall	Gångsta 1:2	13	68	45	13	1	140	10 229	0	0	10 229
Sundsvall	Härsta 9:3, 9:6, 9:7	25	101	149	15	0	290	18 960	0	310	19 270
Svalöv	Felestad 27:146	12	18	18	6	0	54	3 204	0	0	3 204
Tranås	Biljarden 15	1	9	2	5	0	17	1 255	0	42	1 297
Tranås	Bägaren 4	0	5	2	1	0	8	555	0	0	555
Tranås	Duvan 18	3	6	0	0	0	9	437	30	0	467
Tranås	Eldaren 23	0	11	4	0	0	15	1 027	0	0	1 027
Tranås	Hästen 1	5	6	11	1	0	23	1 421	20	8	1 449





## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## ● Fastighetsförteckning

Nyckeltal/definitioner

Kalendarium

KlaraBos historia

▷ Fastighetsförteckning, forts.

Ort	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter					Totalt	Uthyrbar yta, kvm			Totalt
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok		Bostad	Lokal	Övrigt	
Tranås	Höken 14	6	2	2	0	0	10	544	0	0	544
Tranås	Knekten 1	0	18	3	6	0	27	1 943	90	0	2 033
Tranås	Lokatten 14	6	5	4	2	0	17	918	236	738	1 892
Tranås	Lyrån 5	2	4	3	0	0	9	582	0	0	582
Tranås	Muraren 1	2	4	0	1	0	7	432	0	0	432
Tranås	Mården 13	2	8	2	1	1	14	893	0	6	899
Tranås	Norrmalm 13	2	4	11	4	0	21	1 621	532	14	2 167
Tranås	Snickaren 13	2	0	4	0	0	6	410	0	120	530
Tranås	Snickaren 9	2	0	8	0	0	10	655	0	46	701
Tranås	Spinnaren 9	0	0	5	0	0	5	371	0	0	371
Tranås	Strömsholmen 1	2	17	6	6	4	35	2 642	0	15	2 657
Tranås	Södra Gyllenfors 21	1	1	2	1	1	6	497	0	0	497
Tranås	Tigern 7	4	2	5	0	0	11	610	40	106	756
Tranås	Tjädern 20	3	25	13	0	0	41	2 660	187	115	2 962
Tranås	Vega 2	0	16	0	0	0	16	932	0	107	1 039
Tranås	Våduren 1	1	3	0	1	0	5	344	0	0	344
Trelleborg	Boktryckaren 1	16	24	56	0	0	96	6 604	0	216	6 820
Trelleborg	Bildsnidaren 2	7	4	12	0	0	23	1 361	0	0	1 361
Trelleborg	Delfinen 51&52	10	59	16	1	0	86	5 435	1 332	64	6 832
Trelleborg	Fagerängen 1-6	73	143	129	12	9	366	24 744	4 901	210	29 855
Trelleborg	Gamen 15	0	0	0	5	0	5	460	0	0	460
Trelleborg	Hermelinen 3	0	0	0	0	0	0	0	808	0	808
Trelleborg	Husaren 16	0	3	9	0	0	12	926	0	47	973
Trelleborg	Husaren 17	8	4	6	0	0	18	990	0	0	990
Trelleborg	Illern 1 & Hermelinen 1,2,4	25	24	12	2	0	63	3 536	751	143	4 430
Trelleborg	Katten 40	1	3	8	0	0	12	815	140	11	966
Trelleborg	Lavendeln 1	0	3	3	3	0	9	579	0	0	579
Trelleborg	Linden 12	2	12	2	1	0	17	999	39	2	1 040
Trelleborg	Lodjuret 1	0	4	6	0	0	10	707	0	0	707
Trelleborg	Orren 22	0	9	17	1	0	27	2 022	392	0	2 414
Trelleborg	Sjöjungfrun 11	7	8	16	4	0	35	2 291	509	0	2 800
Trelleborg	Spoven 3	16	2	0	0	0	18	761	0	0	761
Trelleborg	Stigbygeln 6	26	31	24	1	3	85	5 302	33	69	5 404
Trelleborg	Triangeln 40	18	3	0	0	0	21	699	0	20	719
Trelleborg	Triangeln 45	4	6	5	0	0	15	899	292	25	1 216
Trelleborg	Våduren 8 & 13	1	13	5	0	0	19	1 210	5 325	0	6 535
Umeå	Krukan 16	0	35	12	12	0	59	4 121	0	0	4 121
Umeå	Krukan 18	6	18	12	0	0	36	2 325	0	4	2 329
Umeå	Lyftkroken 1	0	2	0	3	1	6	521	54	0	575
Umeå	Lyftkroken 2	0	3	0	4	0	7	550	0	0	550



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

## ● Fastighetsförteckning

Nyckeltal/definitioner

Kalendarium

KlaraBos historia

▷ Fastighetsförteckning, forts.

Ort	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter					Totalt	Uthyrbar yta, kvm			Totalt
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok		Bostad	Lokal	Övrigt	
Umeå	Mosippan 1	0	8	10	0	0	18	1 152	0	0	1 152
Vaggeryd	Staren 5	3	0	11	0	0	14	878	169	60	1 107
Vaggeryd	Trasten 3	0	0	4	0	0	4	304	0	0	304
Vaggeryd	Ålen 1	7	15	11	3	0	36	2 510	0	155	2 665
Vaggeryd	Ålen 2	7	15	11	3	0	36	2 510	0	22	2 532
Vaggeryd	Ålen 4	5	18	9	4	0	36	2 508	0	136	2 644
Visby	Bogen 1	69	144	170	20	0	403	26 503	856	617	27 976
Visby	Stäven 1	79	101	283	19	0	482	32 661	1 984	496	35 141
Västervik	Fabrikanten 10-11	2	4	7	0	0	13	847	0	49	896
Västervik	Fabrikanten 21	6	6	9	0	0	21	1 382	0	32	1 413
Västervik	Fogden 1	0	0	0	0	0	0	0	4 409	25	4 434
Västervik	Grönkålen 1	7	6	4	0	0	17	895	0	0	895
Västervik	Hovslagaren 19	1	4	3	2	1	11	880	0	0	880
Västervik	Jättegrytan 2	0	8	16	19	1	44	4 080	0	67	4 147
Västervik	Krämarens 7	0	2	3	2	0	7	577	335	0	912
Västervik	Lingonet 18	0	0	0	0	0	0	0	560	0	560
Västervik	Långholmen 1	0	5	7	1	0	13	970	452	0	1 422
Västervik	Masten 3	1	7	0	0	0	8	420	0	0	420
Västervik	Prosten 22	0	4	0	0	0	4	261	300	0	561
Västervik	Residenset 11	0	1	3	1	0	5	360	0	165	525
Västervik	Residenset 12	1	2	3	0	0	6	435	193	0	628
Västervik	Skeppet 5	0	6	6	6	0	18	1 318	0	118	1 436
Västervik	Svanen 7	2	4	2	2	0	10	658	0	0	658
Västervik	Tuppen 9	3	5	4	0	0	12	648	0	12	660
Västervik	Vimpeln 3	4	8	3	0	0	15	764	0	0	764
Östersund	Bakplåten 1	14	104	122	7	0	247	17 374	879	26	18 279
Östersund	Bönboken 4	2	7	5	5	1	20	1 333	86	57	1 476
Östersund	Degskrapan 2	4	17	2	2	0	25	1 581	72	0	1 653
Östersund	Flossamattan 1	1	44	33	30	16	124	9 941	69	0	10 010
Östersund	Färgaren 2	0	4	3	3	0	10	820	420	71	1 311
Östersund	Handlanden 3	2	15	1	0	0	18	1 097	56	0	1 153
Östersund	Mangården 1	36	41	8	20	0	105	5 283	0	0	5 283
Östersund	Medeltiden 1	0	0	32	0	0	32	2 640	27	0	2 667
Östersund	Räntmästaren 2	0	2	3	3	0	8	767	305	0	1 072
Östersund	Symaskinen 1	8	28	55	1	4	96	7 060	425	24	7 508
Östersund	Vallmon 1	2	3	0	0	2	7	487	0	0	487
Östersund	Yllemattan 1	22	92	22	32	0	168	10 272	138	0	10 410
Östersund	Åkaren 1	3	9	2	4	0	18	1 211	0	146	1 357
<b>Total</b>		<b>1041</b>	<b>2642</b>	<b>2350</b>	<b>505</b>	<b>66</b>	<b>6 604</b>	<b>437 258</b>	<b>52 379</b>	<b>9 887</b>	<b>499 524</b>

- INNEHÅLL
- INTRODUKTION
- STRATEGI
- AKTIEN
- HÅLLBARHETSREDOVISNING
- FINANSIELLA RAPPORTER
- BOLAGSSTYRNING
- ÖVRIGT

- Fastighetsförteckning

- Nyckeltal/definitioner

- Kalendarium

- KlaraBos historia

# Nyckeltal/definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Nettoomsättning fastighetsförvaltning före eliminering av koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.	Nyckeltalet mäter fastighetsbolagens överskott från verksamheten och visar bolagets förmåga att finansiera verksamheten med egna medel
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.	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.	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.	Används för att belysa 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.	Används för att belysa 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.	Används för att belysa 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.	Används för att belysa koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	Procentuell förändring av långsiktigt substansvärde per aktie under perioden.	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av det långsiktiga substansvärdet över tid.

## INNEHÅLL

INTRODUKTION

STRATEGI

AKTIEN

HÅLLBARHETSREDOVISNING

FINANSIELLA RAPPORTER

BOLAGSSTYRNING

ÖVRIGT

Fastighetsförteckning

Nyckeltal/definitioner

● Kalendarium

KlaraBos historia

# Kalendarium

Årsstämma 2023	3 maj 2024
Delårsrapport Q1 2024	3 maj 2024
Delårsrapport Q2 2024	16 juli 2024
Delårsrapport Q3 2024	6 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	18 februari 2025

**IR-kontakter**

Andreas Morfiadakis, vd  
+46 76 133 16 61  
andreas.morfiadakis@klarabo.se

Kontakt Investor relations  
ir@klarabo.se



## INNEHÅLL

## INTRODUKTION

## STRATEGI

## AKTIEN

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## BOLAGSSTYRNING

## ÖVRIGT

Fastighetsförteckning

Nyckeltal/definitioner

Kalendarium

● KlaraBos historia

## 2017

KlaraBo grundades av bland andra nuvarande VD:n Andreas Morfiadakis. I samband med en nyemission som tillförde bolaget 65 mkr tillkom bland andra Lennart Sten som även är bolagets ordförande. Under året genomfördes de första markförvärven, vilket skedde i Bjuv och Svalöv med målet att uppföra hyreslägenheter.

## 2018

Ytterligare en nyemission genomfördes som tillförde bolaget 287 mkr. Ett bestånd om närmare 1 600 bostäder förvärvades i Malmö, Sundsvall, Borlänge, Ludvika, Bollnäs och Smedjebacken. KlaraBo fick en marktill-delning i Hässleholm för uppförande av cirka 60 hyresbostäder.

## 2019

Byggstart av 110 hyreslägenheter skedde i Höganäs och Svalöv. Förvärv genomfördes av 74 hyreslägenheter i Helsingborg samt 45 byggrätter i Höör från kommunen. Därtill erhöles markanvisning för uppförande av ett 20-tal hyreslägenheter i Lund.

## 2020

KlaraBo tillfördes cirka 328 mkr efter en nyemission till främst befintliga aktieägare. Bolaget förvärvade drygt 800 hyreslägenheter samt samhällsfastigheter i Trelleborg från kommunen för cirka 1 mdr kr. Förvärv av mark och byggrätter i Motala respektive Trelleborg genomfördes också för uppförande av totalt cirka 70 hyreslägenheter.

## 2021

KlaraBo förvärvade Kuststaden varefter bolaget hade sammanlagt över 5 000 lägenheter i förvaltning och ett fastighetsvärde överstigande 6 mdr kr. Förvärv genomfördes av drygt 270 hyreslägenheter i Gävle och Håbo samt byggrätter i Kristianstad avseende 95 hyreslägenheter. Bolagets B-aktie noterades på Nasdaq Stockholms huvudlista i december.

## 2022

KlaraBo förvärvade totalt drygt 1 000 lägenheter varav den absoluta merparten i Östersund. Även Umeå tillkom som ny ort för KlaraBo genom förvärv. En stor del av fokuset under året lades på fortsatt fördelning av beståndet och i snitt renoverades cirka 70 lägenheter per kvartal vilket var ett nytt rekord.

## 2023

KlaraBo förbättrade förvaltningsresultatet med 10 % trots ökade ränte- och driftskostnader. Bolaget genomförde 220 ROT-projekt under året fördelat över hela landet. Bolagets fokus har i övrigt varit "keep the company safe" med anledning av utmanande omvärldsfaktorer där kostnadseffektiviseringar och reduktion av den finansiella risken varit en central del.

Text och produktion: Hallvarsson & Halvarsson i samarbete med KlaraBo. Foto: Madelene Engh, Christoffer Lomfors med flera.

KLARABO

Hyllie Vattenparksgata 11A

215 32 Malmö

[Info@klarabo.se](mailto:Info@klarabo.se)

[www.klarabo.se](http://www.klarabo.se)