

## Q1

## Delårsrapport 2025

## Januari – mars

- Intäkterna uppgick till 175,1 mkr (156,7), en ökning med 12 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnettot uppgick till 83,2 mkr (73,4), motsvarande en ökning med 13 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 24,8 mkr (20,2), en ökning med 22 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 240,0 mkr (-45,3) och för derivat till 16,7 mkr (44,2).
- Resultatet uppgick till 229,3 mkr (3,7), motsvarande 1,49 kr per aktie (0,03).
- Belåningsgraden uppgick per 31 mars till 50,7 procent (52,6) med en snittränta på balansdagen om 3,4 procent (3,5). Bolaget har endast bankbelåning.

## Väsentliga händelser i perioden

- KlaraBo tillträdde en fastighetsportfölj i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 850 mkr. Beståndet bedöms ha god potential för framtida värdeskapande.
- KlaraBo kommunicerade nytt antal aktier och röster med anledning av genomförd företrädesemission. Per den 31 januari 2025 uppgick det totala antalet utestående aktier i KlaraBo till 157 885 751 aktier (varav 16 300 000 A-aktier och 141 585 751 B-aktier).
- KlaraBo återköpte 2 818 650 aktier till ett värde av 45,1 mkr i enlighet med bolagets mandat från årsstämman.

## Väsentliga händelser efter periodens slut

- KlaraBo förlängde och utökade ett befintligt hyresavtal med Östersunds kommun. Det nya hyresavtalet har en löptid om 20 år och hyresvärdet uppgår till 1,4 mkr årligen.

32,4

(31,7)

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

1,49

(0,03)

Periodens resultat per aktie, kr

96,8

(97,8)

Reell uthyrningsgrad, %

22,5

(34,4)

Ökning av förvaltningsresultat, %

3,4

(3,5)

Snittränta per balansdag, %

## Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell se sidan 23

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	24,8	20,2	135,9
Periodens resultat, mkr	229,3	3,7	187,9
Marknadsvärde/kvm	18 546	17 990	18 469
Överskottsgrad, %	47,5	46,9	57,5
Reell uthyrningsgrad, %	96,8	97,8	97,2
Soliditet, %	44,4	42,6	43,6
Belåningsgrad, %	50,7	52,6	51,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8
Andel räntesäkrad portfölj, %	69,1	79,4	80,2
Räntebindningstid, år	2,8	3,5	3,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr*	0,16	0,15	1,01
Resultat per aktie, kr*	1,49	0,03	1,39
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,4	31,7	33,7

\*Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission

## Vd-ord: Attraktivt segment i en osäker och volatil omvärld



Intäkterna ökade med 12 procent under kvartalet, drivet av bland annat tillträdet av fastighetsbeståndet i Helsingborg och årets generella hyreshöjningar. Även driftnettot och förvaltningsresultatet utvecklades positivt, med ökningarna om 13 respektive 22 procent, vilket förklaras av nämnda faktorer i kombination med effektiv förvaltning, fortsatt värdeskapande åtgärder och kostnadskontroll. Hyresförhandlingarna för 2025 är i princip färdigställda i samtliga kommuner där KlaraBo äger fastigheter. Den generella hyreshöjningen landade på i genomsnitt 5 procent för hela fastighetsportföljen, vilket är glädjande och delvis kompenserar oss för höjda kostnadsnivåer.

### Attraktiva bostäder till rimliga hyror

Den accelererande geopolitiska oron, ett initierat globalt handelskrig och en stor osäkerhet vad gäller den makroekonomiska utvecklingen världen över har lett till betydande börsturbulens de senaste veckorna. I denna miljö är jag förvånad över att den svenska bostadssektorn inte premierats mer och att noterade bostadsaktier fortfarande handlas med betydande substansrabatt. I mitt tycke borde segmentet vara en trygg och attraktiv placering av flera anledningar där låg vakansrisk, sjunkande marknadsräntor samt ökande hyresnivåer talar för detta.

Även om behovet av nya bostäder har reviderats ned i Sverige är den underliggande efterfrågan på bostäder fortsatt större än det årliga antalet produktionsstartade bostäder. KlaraBo är och ska vara ett tillväxtbolag. Med en diversifierad portfölj av attraktiva bostäder till rimliga hyror, med låg vakansgrad, betydande förädlingspotential samt intäktsökningar överstigande kostnadsnivån finns rätt förutsättningar för fortsatt organisk expansion. Vidare har vi hög förutsägbarhet i finansieringskostnader och det rådande makroekonomiska klimatet sätter ytterligare press på sänkta styrräntor vilket talar för vår affärsmodell. Den genomsnittliga

tillväxten i förvaltningsresultat per aktie har uppgått till 24 procent per år sedan 2019. Medan tillväxten i substansvärde har uppgått till 17 procent per år under samma period. Detta är ett kvitto på att bolaget levererat operationellt under en utmanande period och där alla förutsättningar att fortsätta på den inslagna vägen finns parallellt med ett mer gynnsamt börs klimat för bostadsaktier.

### Förvärvet av portföljen i Helsingborg

Per sista januari tillträdde vi en bostadsportfölj om 740 lägenheter i Helsingborg, med en uthyrningsbar yta om cirka 57 000 kvadratmeter. Förvärvet genomfördes till ett fastighetsvärde om 850 miljoner kronor, motsvarande ett kvadratmeterpris strax under 15 000 kronor, och en bedömd initial direktavkastning på över 5 procent. Förvärvet av bostadsbeståndet är relativt stort i förhållande till KlaraBos tidigare fastighetsportfölj, då det ökar antalet lägenheter med drygt 10 procent och antalet renoveringsbara lägenheter med något mer.

Transaktionen är i linje med vår långsiktiga strategi att skapa värde genom att äga, utveckla och aktivt förvalta attraktiva bostadsfastigheter i tillväxtregioner. Det strategiska läget och

möjligheterna till framtida förädling gör portföljen väl lämpad för vår affärsmodell. Förvärvet stärker inte bara vår närvaro i Helsingborg, utan bidrar också till ökad geografisk diversifiering. Vi har nu fyra tydliga kluster – Helsingborg,

Trelleborg, Visby och Östersund – som tillsammans utgör majoriteten av beståndets marknadsvärde. Dessa orter kännetecknas av stabil befolkningstillväxt, god disponibel inkomst och pågående infrastrukturinvesteringar, vilket skapar goda förutsättningar för långsiktigt värdeskapande och låg operationell risk.



### Hög aktivitetsnivå i befintligt bestånd

Totalt renoverades 58 lägenheter, vilket är en ökning med drygt 50 procent jämfört med föregående kvartal. En stor del är kopplat till vårt nya förvärv i Helsingborg men vi har samtidigt bibehållit nivån på vårt tidigare innehav där vi märker att efterfrågan fortsatt är god. I takt med att vi renoverar lägenheterna ökar hyresvärdet och skapar långsiktigt värde, men kortsiktigt påverkas intjäningsförmågan negativt då vi frivilligt tomställt fler lägenheter än tidigare kvartal. Detta förväntas tas igen i takt med att lägenheterna färdigställs och hyrs ut.

Dessa investeringar bidrar till ökade hyresintäkter samt sänkta drift- och underhållskostnader, där energibesparingar är en viktig delkomponent. Samtidigt innebär de sjunkande finansieringskostnaderna att kalkylerna för förädlingsprojekten ser alltmer attraktiva ut. Kombinationen av förvärv, standardhöjande åtgärder och den generella

hyreshöjningen har lett till att hyresvärdet för våra bostäder ökade med 83,4 miljoner kronor under kvartalet. Detta är ett mycket glädjande utfall som tydligt speglar vår bevisade affärsmodell, effekten av vårt kontinuerliga förädlingsarbete och värdeskapande.

### Stabil utveckling i en föränderlig omvärld

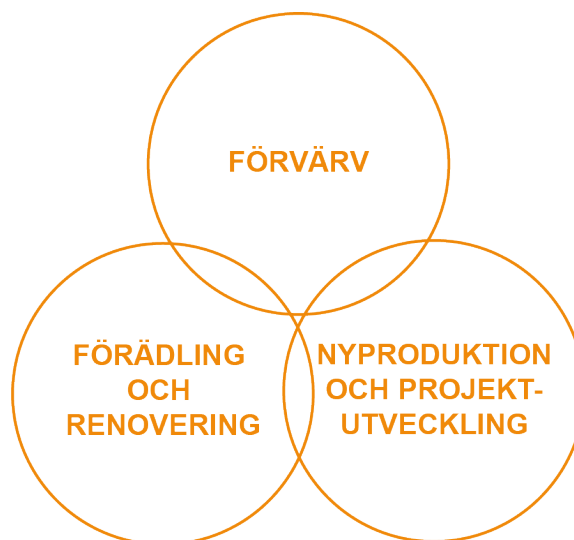
Sammantaget har vi haft en stabil start på året med fortsatt god utveckling i både intäkter och resultat. Trots en omvärld som präglas av geopolitisk oro och osäkerhet avseende den makroekonomiska utvecklingen, ser vi att vår affärsmodell står sig stark. Vår förmåga att kontinuerligt skapa värde inom befintligt bestånd, i kombination med effektiv förvaltning och en alltmer gynnsam finansieringssituation, gör att vi står väl rustade i denna föränderliga omvärld.

### Malmö i april

**Andreas Morfiadakis, vd KlaraBo**

# Detta är KlaraBo

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



Bolaget inriktar sig på bostadsfastigheter, vilka per den 31 mars utgör 89 procent av kontrakterade hyror. Per den 31 mars har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 555 000 kvm fördelat på 7 432 lägenheter och ett antal lokaler samt kontrakterade hyror om cirka 730 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 809 lägenheter under projektutveckling.

## Strategi

KlaraBos övergripande strategi kan sammanfattas enligt följande:

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

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

## Utdelningspolicy

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

## Övergripande mål

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

## Operationellt mål

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

## Hållbarhetsmål

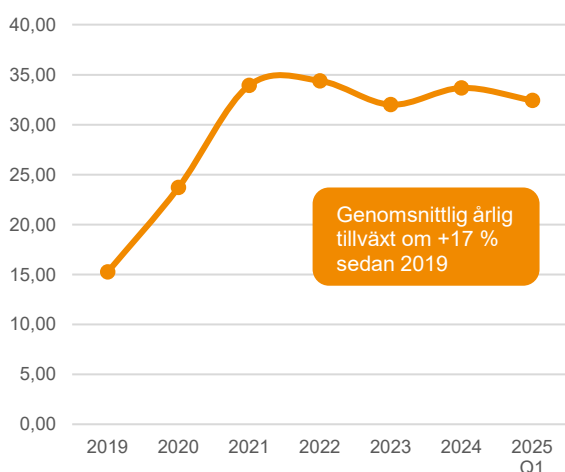
Bolaget har fastställt mål inom områdena klimat och energi, cirkulärt samhälle, trygga och trivsamma kvarter, medarbetare samt hållbara affärer. För fullständiga hållbarhetsmål, se sidan 20.

## Finansiella mål

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

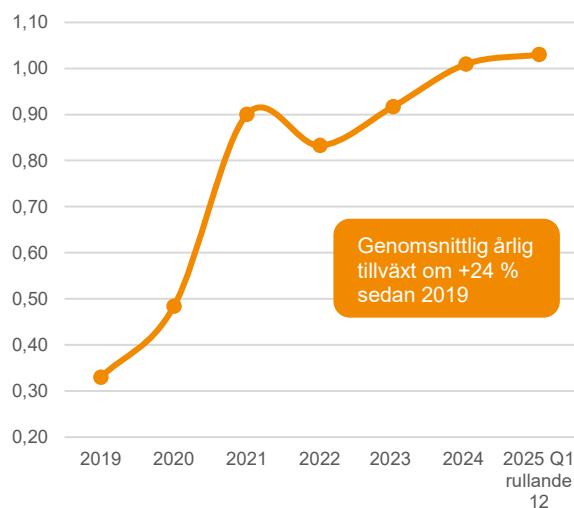
ÖVERGRIPANDE MÅL		Mål	Utfall 2025 jan-mar
<b>Hyresvärde</b>	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	0,8 procent-enheter
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	Se graf nedan
<b>Förvaltningsresultat</b>	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	Se graf nedan
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger över tid.	>1,75	1,8 ggr
<b>Belåningsgrad</b>	Belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid.	<60%	50,7%
<b>Klimat &amp; energi</b>	Övergripande mål inom området klimat och energi är att bolaget senast 2030 endast använder förnybar energi för el, värme och bilar samt att vi senast 2045 ska ha uppnått klimatneutralitet i hela värdekedjan.	2030 - Endast förnybar energi	Se årsredovisning
<b>Cirkulärt samhälle</b>	70 procent av allt byggmaterial ska sorteras för återvinning i samband med om- och nybyggnation.	70% återvinningsgrad	Se årsredovisning
<b>Trygga &amp; trivsamma kvarter</b>	Vi ska erbjuda 50 sommarjobb eller arbetstillfällen till boende i våra bostadsområden, till och med år 2025.	50 arbetstillfällen	Se årsredovisning
<b>Medarbetare &amp; hållbara affärer</b>	Senast år 2025 ska vi ha uppnått en långsiktigt jämn könsfördelning (40/60) och spegla samhället med avseende på internationell bakgrund.  Inga fall av korruption och diskriminering.	Könsfördelning 40/60  0	Se årsredovisning  Se åreredovisning

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



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

Förvaltningsresultat per aktie, kr



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

# Fastighetsbestånd

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

Fastighetsinnehavet består av 233 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 555 000 kvm exklusive parkeringsplatser och garage.

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

## Vår förvaltningsmodell

Förvaltnings-fastigheter	Förvaltning i egen regi	Standardhöjande åtgärder	Värdeskapande renovering
Fokus på attraktiva bostäder på starka orter med befolkningstillväxt och stark arbetsmarknad. Fokus på orter med god avkastning till begränsad risk.	Förvaltning i egen regi ger kontinuerlig optimering och kontroll av drift- och underhållskostnader samt fokus på överskottsgrad.	Fokus på anpassade värdeskapande kunderbidande om åtgärder i fastigheten som höjer den generella standarden och bidrar till ökat driftnetto.	Aktiv renoveringsstrategi genomförs löpande vid hyresgästomflyttning, vilket ökar fastighetsvärdet och bidrar till förbättrat kassaflöde. Utförandet anpassas till den lokala marknaden.

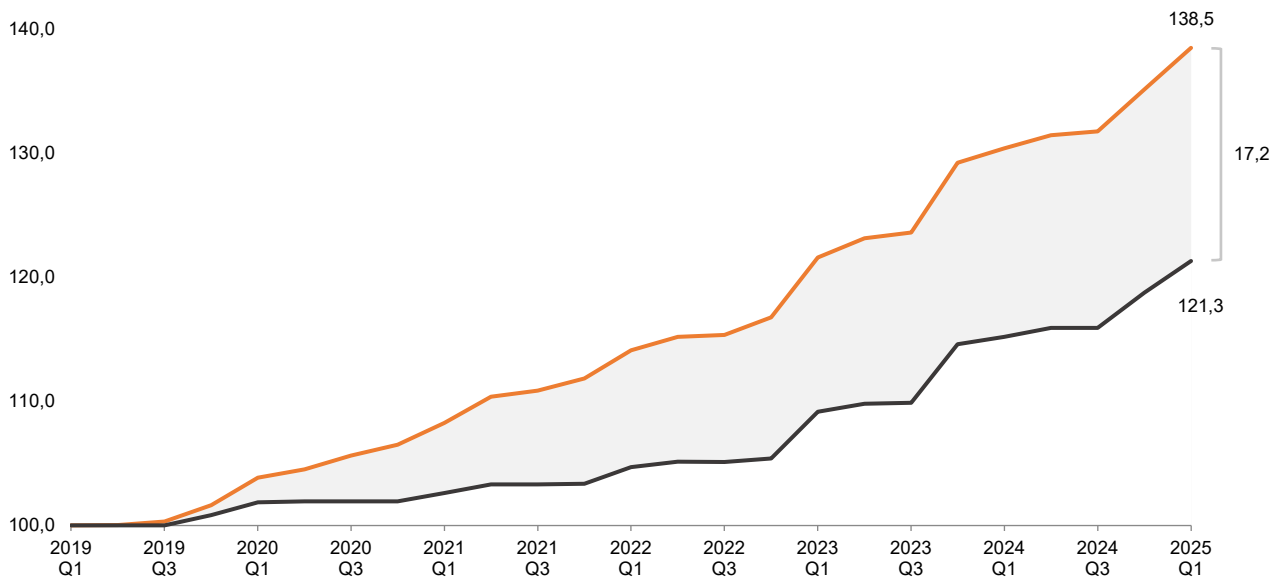
Under kvartalet har bolaget investerat 29,2 mkr (38,5) i befintliga förvaltningsfastigheter där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd genomförs när en befintlig hyresgäst är avflyttad och avslutas innan ny hyresgäst flyttar in. Renoveringen pågår under fyra till sex veckor och under den perioden redovisas lägenheten som vakant vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt.

# Standardhöjande åtgärder

Ett av de operationella målen är att hyresutvecklingen för bostäder ska överstiga den generella årliga hyreshöjningen genom aktiv förvaltning och investeringar. Grafen nedan speglar uppfyllelsen av detta mål där hyresutvecklingen överstiger den generella höjningen med 17,2 procentenheter viktat per kvadratmeter sedan 2019.

## Hyresvärdesutveckling

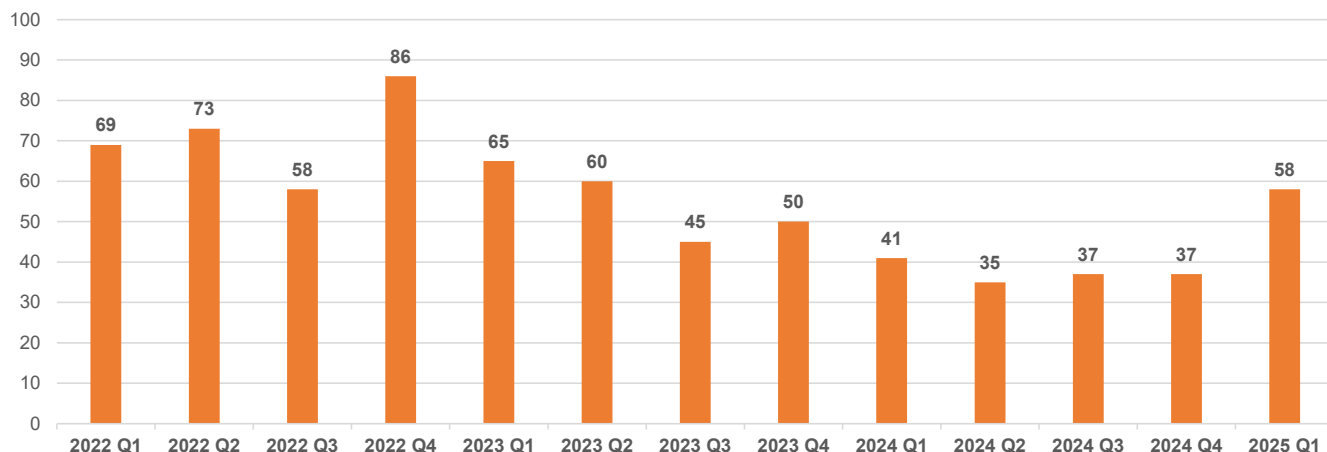
%-enheter



Den årliga hyresförhandlingen för 2025 är avslutad vilket har resulterat i en hyresökning på bostäder om 4,9 procent viktat för hela beståndet. Justerat för den årliga hyreshöjningen har hyresvärdet för bostäder ökat med 0,8 procentenheter under perioden.

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

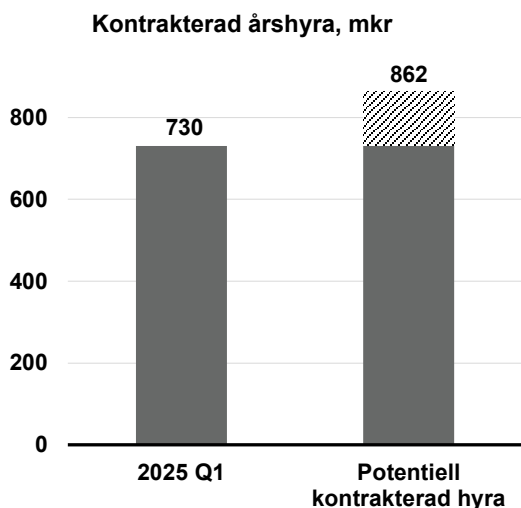
## Antal utförda totalrenoveringar



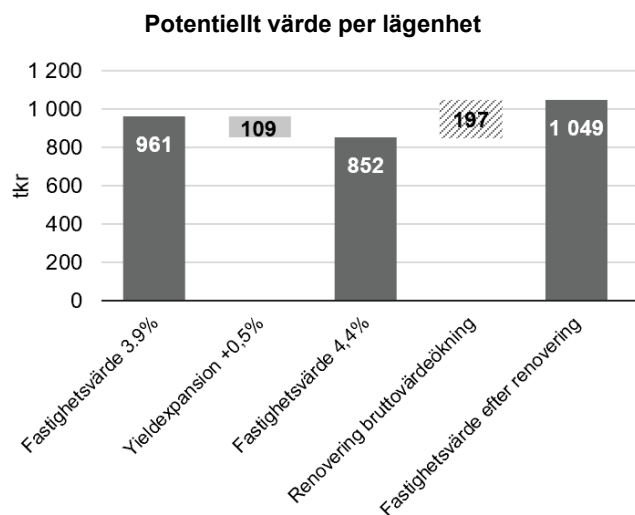
För att KlaraBo ska kunna upprätthålla renoveringstakten behöver den naturliga omflyttningen i beståndet vara relativt konstant och lägenheter som omsätts vara orenoverade. Utförda totalrenoveringar i kvartalet uppgår till 58 lägenheter, vilket är en markant ökning jämfört med föregående kvartal. Det nyligen tillträdde beståndet i Helsingborg har bidragit med 18 lägenheter för kvartalet.



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



Diagrammet ovan illustrerar kontrakterad årshyra för befintlig förvaltningsportfölj per 31 mars 2025, med tillägg för förväntad kontrakterad årshyra efter renovering av befintligt orenoverat bestånd.



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



## Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

Region	Antal		Yta, tkvm			Marknadsvärde	
	fastigheter	lägenheter	BOA	LOA	Totalt	mkr	kr/kvm
Mitt	76	971	62,5	5,5	67,9	1 212	17 839
Nord	34	2 041	141,4	5,7	147,1	2 280	15 494
Syd	69	2 451	163,5	30,1	193,5	4 038	20 868
Öst	54	1 969	129,7	17,1	146,8	2 781	18 947
	<b>233</b>	<b>7 432</b>	<b>497,0</b>	<b>58,3</b>	<b>555,4</b>	<b>10 311</b>	<b>18 566</b>

Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uth.grad bostad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	96,3	1 417	93,0	96,8	89,6	43,4	638	46,2	680
Nord	189,0	1 284	92,0	95,5	173,9	71,8	488	102,2	694
Syd	289,7	1 497	92,9	97,1	269,1	90,1	466	179,0	925
Öst	210,6	1 435	93,8	97,7	197,5	66,4	453	131,0	893
	<b>785,6</b>	<b>1 415</b>	<b>92,9</b>	<b>96,8</b>	<b>730,0</b>	<b>271,6</b>	<b>489</b>	<b>458,4</b>	<b>825</b>

Direktavkastning, %

4,4%

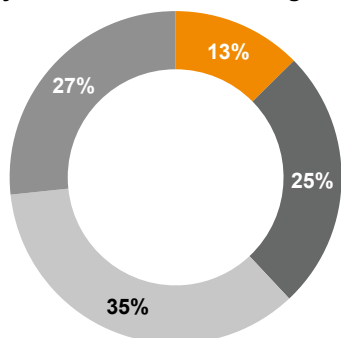
Fastighetsadministration

44,4 80

Driftnetto inkl. fast.admin.

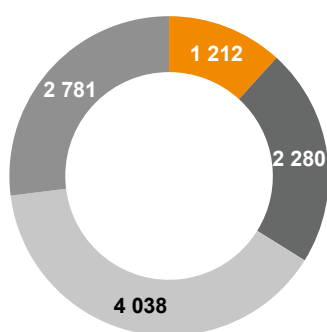
730,0 316,0 569 414,0 745

Hyresintäkter bostadsfastigheter



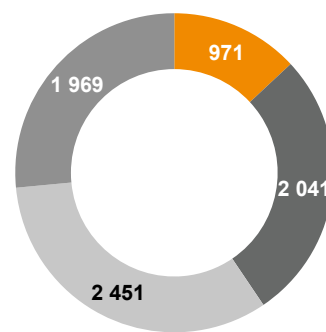
■ Mitt ■ Nord ■ Syd ■ Öst

Marknadsvärde, mkr



■ Mitt ■ Nord ■ Syd ■ Öst

Antal lägenheter



■ Mitt ■ Nord ■ Syd ■ Öst

# Projektutveckling och nyproduktion

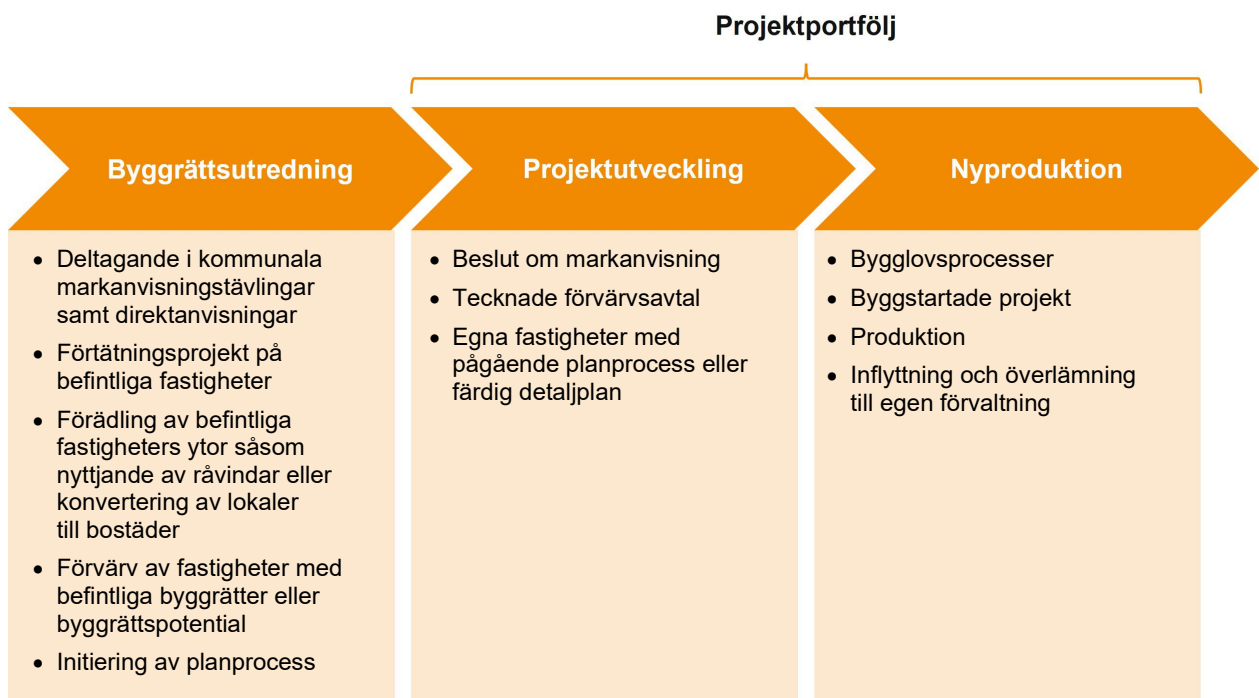
KlaraBo arbetar med hela värdekedjan för hyreslägenheter, från projektutveckling via byggnation till egen förvaltning. För bolaget handlar affärsutveckling om att driva fram projekt från idé till färdig byggrätt. På så vis skapas värden oavsett om det gäller förädling av befintliga fastigheter eller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

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

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

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

Antalet byggrätter för lägenheter i projektutvecklingsportföljen uppgick till 809 st.



## Projektportfölj

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

Exploateringsavtalet för förtätningprojektet på fastigheten Bogen 1 i Visby på Gotland har fördröjts något men förhoppningen är att det kan färdigställas under början av 2025 och att detaljplanen därmed bör kunna antas under andra halvan av 2025.

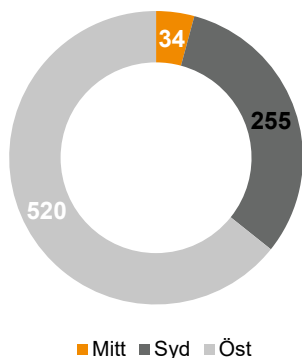
Bygglovsprojekteringen av första etappen planeras kort därefter med efterföljande produktionsstart så snart marknaden medger. På Gotland har KlaraBo ansökt om att ändra detaljplanen för fastigheten Stäven 1 för att kunna förtäta med fler bostäder. Dialog pågår med Region Gotland och arbetet bedöms kunna påbörjas under andra halvan av 2025.

Köpeavtal för del av fastigheten Fängelset 2 i Kristianstad var villkorat av lagakraftvunnen detaljplan, vilket inte infriades vid utsatt tidpunkt. Med anledning av att marknads- och omvärldsläget markant förändrats från när avtalet ingicks har bolaget valt att återlämna byggrätten då priset inte speglar dagens förutsättningar.

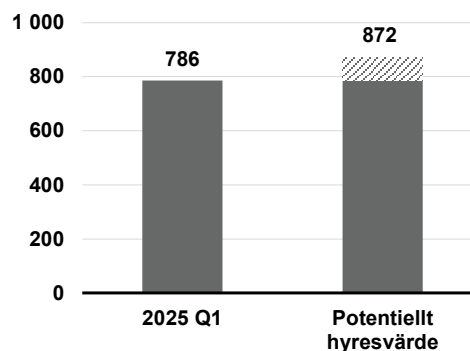
Detaljplanen för fastigheterna Ålen 1, Ålen 2 och Ålen 4 i Vaggeryd som medger dels att de befintliga tre huskropparna byggs på med en våning omfattande totalt cirka 3 000 kvm BTA samt en förtätning bestående av fem nya huskroppar i fyra våningar omfattande totalt cirka 8 800 kvm BTA har gått för antagande och bedöms vinna laga kraft under maj.

För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 31 mars 2025, se nedan.

Planerade lägenheter per region



Hyresvärde (mkr)



Diagrammet ovan till vänster visar antal planerade lägenheter per geografisk region, medan diagrammet ovan till höger illustrerar hyresvärdet för befintlig förvaltningsportfölj per 31 mars 2025 samt potentiellt hyresvärde för byggrätter i projektutvecklingen.

## Byggrätter och projektutveckling\*

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA	mkr	kr/kvm		
Syd	Aspeholm 13	Lund	26	1,6	1,3	2,8	2 047	2	100
Syd	Hälleföndran 8, vind	Malmö	17	0,7	0,5	1,5	2 778	2	100
Syd	Hässleholm 87:22	Hässleholm	62	5,3	4,6	8,0	1 732	3	100
Öst	Ekorren 1	Jönköping	76	6,2	4,5	9,2	2 067	2	100
Öst	Bogen 1 (etapp 1)	Gotland	90	6,3	5,0	10,4	2 065	3	100
Öst	Bogen 1 (etapp 2)	Gotland	79	5,5	4,4	9,1	2 065	3	100
Öst	Bogen 1 (etapp 3)	Gotland	41	2,9	2,3	4,8	2 065	3	100
Öst	Stäven	Gotland	14	1,3	0,9	1,7	1 848	2	100
Syd	Öster om mässan	Malmö	150	9,6	7,6	13,9	1 831	2	50
Mitt	Källan 7	Borlänge	34	2,1	1,9	3,6	1 941	3	100
Öst	Ålen (påbyggnad)	Vaggeryd	90	6,4	4,9	9,0	1 822	3	100
Öst	Ålen (nyproduktion)	Vaggeryd	130	9,2	7,1	12,9	1 826	3	100
<b>Totalt</b>			<b>809</b>	<b>57,0</b>	<b>45,1</b>	<b>86,9</b>	<b>1 926</b>		

### Status:

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

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

# Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024 12 mån jan-dec
Intäkter	1	175,1	156,7	630,4
Kostnader	2	-91,9	-83,3	-268,2
<b>Driftnetto</b>	<b>3</b>	<b>83,2</b>	<b>73,4</b>	<b>362,2</b>
Centrala administrationskostnader	4	-13,8	-12,3	-51,7
<b>Rörelseresultat</b>		<b>69,4</b>	<b>61,1</b>	<b>310,5</b>
Finansiella intäkter/kostnader	5	-44,6	-40,9	-174,6
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>24,8</b>	<b>20,2</b>	<b>135,9</b>
Värdoförändringar fastigheter	6	240,0	-45,3	111,0
Värdoförändringar derivat		16,7	44,2	26,2
<b>Resultat före skatt</b>		<b>281,5</b>	<b>19,1</b>	<b>273,1</b>
Skattekostnad	7	-52,2	-15,4	-85,2
<b>Periodens resultat</b>		<b>229,3</b>	<b>3,7</b>	<b>187,9</b>

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



## Resultatanalys januari - mars 2025

Resultatposter nedan avser första kvartalet 1 januari till 31 mars. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i miljoner kronor.

### Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgick till 175,1 mkr (156,7) vilket motsvarar en ökning med 11,8 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärvet i Helsingborg samt den årliga hyresförhandlingen för 2025. Hyresförhandlingen slutfördes till ett viktat genomsnitt uppgående till 4,9 procent. Transaktionen i höstas, som bestod av både avyttring och förvärv av fastigheter, innebar en negativ nettoeffekt på intäkterna i kvartalet jämfört med samma kvartal föregående år. Renoveringstakten ökade kraftigt under kvartalet, 58 ROT, med anledning av förvärvet i Helsingborg. Den högre renoveringstakten innebar fler frivilligt tomställda lägenheter än tidigare, vilket gav upphov till ett något lägre ekonomisk uthyrningsgrad. I takt med att antalet tomställda lägenheter sjunker vid färdigställande av renovering ger det en långsiktigt positiv effekt både kassaflödes- och värdemässigt för bolaget.

### Not 2 Kostnader

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

Driftkostnader avser i huvudsak kostnader för uppvärmning, el- och vattenförbrukning samt avfallshantering och uppgick i kvartalet till -91,9 mkr (-83,3). Kostnaderna har ökat med 10,4 procent och förklaras främst av nyförvärv. För jämförbart bestånd har kostnaderna endast ökat med 3,2 procent trots kraftiga prisökningar på taxebundna kostnader. Kostnadsökningen har dämpats av delvis mildare klimat under perioden samt av återbetalning av biogasskatt om 0,9 mkr. Rätt till återbetalning av biogasskatt löper enligt gällande beslut från Skatteverket till och med år 2030.

Obligatoriska, ej årligen återkommande, myndighetskontroller har genomförts för delar av beståndet vilket har bidragit till en högre kostnads massa inom reparation och underhåll jämfört med föregående år.

### Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettot för kvartalet uppgick till 83,2 mkr (73,4), motsvarande en ökning om 13,3 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Överskottsgraden uppgick till 47,5 procent (46,9).

### Not 4 Centrala administrationskostnader

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

Kostnader för central administration uppgick för kvartalet till -13,8 mkr (-12,3). De ökade kostnaderna förklaras delvis av administrativa uppstartskostnader av engångskaraktär kopplade till förvärvet i Helsingborg.

### Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgick till -44,6 mkr (-40,9). Ökningen förklaras av utökad lånevolym samt förfall av ränteswappar med förmånlig fast ränta. KlaraBo har under kvartalet tagit upp nya lån om totalt 510 mkr för att finansiera förvärv i Helsingborg, marginalen för detta lån understiger den genomsnittliga låneportfölj marginalen som vid bokslutsdatum uppgick till 1,43 procent. Lånet löper under tre år.

KlaraBos räntesäkringsnivå uppgår till 69,1 procent (79,4) av lånevolymen.

### Not 6 Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis och minst en gång per år genomförs en fullständig extern värdering av varje värderingsobjekt. Varje fastighet är individuellt besiktigad, utifrån ett rullande schema över en treårsperiod, och bedömd utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt den externa värderarens marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Under kvartalet har en desktop-värdering genomförts av det oberoende auktoriserade värderingsinstitutet Savills vilket inneburit en översyn över tidigare angivna parametrar för att få ett så korrekt marknadsvärde vid periodens slut.

Under kvartalet har fastigheterna en värdeförändring om 240 mkr (-45,3) vilket kan förklaras av en rad faktorer. På den positiva sidan har antalet standardhöjande åtgärder under kvartalet, högre utfall av den generella hyreshöjningen samt en högre antagen hyreshöjning för kommande år gjort att värdet på fastigheter ökat med 190 mkr. På nedsidan har ett högre antagande avseende kostnadsinflationen samt något högre avkastningskrav bidragit med -90 mkr. Cirka 110 mkr, avser värdeförändring för beståndet i Helsingborg genom förändrad syn på avkastningskrav samt framtida hyreshöjningar. Affären genomfördes off-market där värderingsantaganden gjordes under sommaren/hösten 2024 och därefter har det genomförts jämförbara bostadstransaktioner på marknaden. Därutöver har återläggning av uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet i Helsingborg bidragit med cirka 30 mkr.

Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen cirka 4,9 procent och avkastningskravet för portföljens bostäder 4,8 procent.

Värdeförändring för koncernens derivatportfölj uppgick i kvartalet till 16,7 mkr (44,2) och hänförs till koncernens räntederivat. Den positiva värdeutvecklingen under kvartalet förklaras av förändrade antaganden om framtida marknadsräntor. Effekten är endast bokföringsmässig och inte kassaflödespåverkande och vid derivatens utgång är värdet noll.

#### **Not 7 Skattekostnad**

Kvartalets totala skattekostnad uppgick till -52,2 mkr (-15,4), varav -48,1 mkr (-9,5) avser uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring i förvaltningsfastigheter och derivat. Aktuell skatt uppgick till -4,1 mkr (-5,9).

# Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		0,2	0,3	0,2
Förvaltningsfastigheter	8	10 328,6	9 020,3	9 243,9
Materiella anläggningstillgångar		5,0	7,1	5,5
Finansiella anläggningstillgångar		0,1	16,6	0,0
Derivat		6,1	7,4	-
Fordringar	9	24,5	19,1	407,2
Likvida medel		144,6	161,4	143,0
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 509,2</b>	<b>9 232,1</b>	<b>9 799,9</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	4 667,7	3 935,5	4 484,2
Derivat		-	-	10,6
Uppskjuten skatteskuld	11	317,3	225,5	269,2
Långfristiga räntebärande skulder	12	4 249,2	4 792,1	3 762,0
Kortfristiga räntebärande skulder	12	1 136,4	116,5	1 128,2
Övriga skulder		138,5	162,5	145,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 509,2</b>	<b>9 232,1</b>	<b>9 799,9</b>

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
<b>Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>4 484,2</b>	<b>3 936,3</b>	<b>3 936,3</b>
Periodens resultat	229,3	3,7	187,9
Nyemission	-	-	390,9
Kostnader hänförliga till nyemission	-0,9	-	-18,6
Skatteeffekt på emissionskostnader	0,2	-	3,8
Återköp av aktier	-45,1	-4,5	-16,2
<b>Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>4 667,7</b>	<b>3 935,5</b>	<b>4 484,2</b>

## Kommentarer till koncernens finansiella ställning

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

### Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens utgång värderats till 10 328,6 mkr (9 020,3), varav projektutvecklingsfastigheter utgör 17,9 mkr (19,2), tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgår till 10,6 mkr (10,6) och resterande 10 300,1 mkr (8 990,5) avser befintliga förvaltningsfastigheter.

## Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 243,9	9 031,9	9 031,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag	815,0	-	79,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter genom bolag	-	-7,0	-140,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	29,2	38,5	144,0
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	0,4	2,2	5,2
Värdeförändringar	240,0	-45,3	123,5
<b>Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>10 328,6</b>	<b>9 020,3</b>	<b>9 243,9</b>

### Not 9 Fordringar

Förändringen av posten fordringar består till största del av den genomförda företrädesemissionen där likviden på 390,9 mkr före avdrag för emissionskostnader har erhållits i kvartalet.

### Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 667,7 mkr (3 935,5). Förändringen förklaras av nyemission, periodens resultat samt att bolaget under 2025 gjort återköp av aktier om 45,1 mkr.

### Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 317,3 mkr (225,5) är främst hänförlig till värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och derivat.



# Finansiering

## Not 12 Finansiering

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder avser primärt finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter. Finansieringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick på balansdagen till 5 378,2 mkr (4 908,6). Leasingskulden enligt IFRS 16 uppgick till 12,8 mkr (14,1) och avser tomträtt och kontorslokaler. Leasingskulden är exkluderad i tabellen över kredit- och räntebindning nedan. Amorteringar för de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 60,3 mkr (48,2). Koncernens kassa uppgick till 144,6 mkr (161,4) och därutöver har KlaraBo tillgängliga kreditfaciliteter uppgående till 200 mkr. Skuldernas verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde. Belåningsgraden för koncernen uppgick per 31 mars 2025 till 50,7 procent (52,6).

### Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 31 mars 2025 utgörs KlaraBos finansiering huvudsakligen av upplåning i fyra nordiska banker. KlaraBo har väl etablerade samarbeten med dessa banker och en kontinuerlig dialog gällande finansieringsfrågor. Under perioden har ett nytt lån om 510 mkr tagits upp för att delfinansiera förvärvet i Helsingborg. Detta lån har en marginal som understiger den genomsnittliga marginalen för låneportföljen, som vid periodens slut uppgick till 1,43 procent. Dialogen gällande refinansiering av krediter med förfall i augusti 2025 är pågående och bedömningen är att dessa krediter kommer att kunna förlängas under våren 2025 till jämförbara villkor som de senaste finansieringar bolaget genomfört.

Koncernens låneportfölj består till övervägande del av krediter med rörlig räntebas, men även av krediter med fast ränta. I syfte att säkra mot fluktuationer på räntemarknaden och minska ränterisken nyttjas räntederivat för att påverka räntebindningstiden. Totalt uppgick derivatportföljen till 2 750 mkr (2 750) vid periodens utgång. Låneportföljens räntebindningstid uppgick till 2,8 år (3,5). Inkluderat fasträntekrediter var koncernens räntesäkringsnivå, det vill säga andelen skulder som löpte med fast ränta, 69,1 (79,4) procent. KlaraBo erhöll fortsatt positiva kassaflöden från koncernens ränteswappar och swaption, vilket dämpade bolagets räntekostnader. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 3,4 procent (3,5) på balansdagen. Förändringen jämfört med föregående år beror på lägre marknadsräntor samt lägre marginaler för de krediter som omförhandlats under året samt nyupptagna lån.

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 6,1 mkr (7,4). Förändringen av värdet på derivatportföljen jämfört med föregående år är dels hänförlig till tecknandet av nya swappar med högre ränta än de som förfallit, dels att marknadsräntan gått ned.

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2025	1 075	20	2 739	51	200	0,2
2026	880	16				
2027	2 827	53	250	5	250	2,0
2028	507	9	200	4	200	2,8
2029			500	9	500	2,5
> 5 år	89	2	1 689	31	1 600	2,7
<b>Summa*</b>	<b>5 378</b>	<b>100</b>	<b>5 378</b>	<b>100</b>	<b>2 750</b>	<b>2,4</b>

\* Exklusive IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Nominellt belopp (mkr)	Förfalldatum	Fast räntenivå %
200	2025-05-11	0,2
250	2027-09-17	2,0
200	2028-11-21	2,8
250	2029-09-17	2,0
250	2029-11-18	2,9
300	2030-11-18	2,9
300	2031-02-20	3,1
700	2032-05-09	2,2
300	2033-02-16	3,1
2 750		2,4

Koncernen har en swaption med nominellt värde om 300 mkr och fast ränta om 2,58 procent, potentiellt startdatum för denna swaption är 15 maj 2025. Då swaptionen inte har påverkat den genomsnittliga räntebindningen har den exkluderats i ovan tabeller över kredit- och räntebindning samt i tabellen över utestående swappar. Efter kvartalets slut har en swap tecknats med nominellt belopp om 250 mkr med en fast ränta om 2,25 procent med löptid på 2 år.

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	69,4	61,1	310,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,5	0,7	2,5
Erhållen ränta	0,5	1,0	3,9
Betald ränta	-47,5	-32,5	-175,3
Betald skatt	-21,3	-16,9	-23,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1,6</b>	<b>13,4</b>	<b>118,2</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar/-skulder	15,7	-5,1	-35,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17,3</b>	<b>8,3</b>	<b>82,4</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-811,4	-	-77,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	-	-	123,6
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-29,2	-38,5	-144,0
Nyproduktionsinvesteringar	-0,4	-2,2	-5,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-0,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-841,1</b>	<b>-40,6</b>	<b>-103,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission netto	375,5	-	-
Nyupptagna finansiella skulder	510,0	40,0	100,0
Låneupptagningskostnader	-	-	-4,5
Amortering av finansiella skulder	-15,1	-10,3	-84,0
Återköp av egna aktier	-45,1	-4,5	-16,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>825,4</b>	<b>25,2</b>	<b>-4,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1,6</b>	<b>-7,1</b>	<b>-25,4</b>
Likvida medel vid periodens början	143,0	168,5	168,5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>144,6</b>	<b>161,4</b>	<b>143,0</b>

# Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	6,2	5,0	25,5
Personalkostnader	-5,9	-4,8	-21,3
Övriga externa kostnader	-5,5	-5,6	-22,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5,2</b>	<b>-5,4</b>	<b>-18,4</b>
Finansiella intäkter/kostnader	31,6	68,9	653,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>26,4</b>	<b>63,5</b>	<b>635,3</b>
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0,0	0,0	18,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>26,4</b>	<b>63,5</b>	<b>653,7</b>
Skattkostnad	-2,7	-10,0	-14,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>23,7</b>	<b>53,5</b>	<b>639,0</b>

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

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Materiella anläggningstillgångar	0,4	0,5	0,4
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 444,3	2 311,1	2 444,2
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	4 132,0	3 199,4	3 715,9
Uppskjutna skattefordringar	0,0	3,6	2,7
Övriga fordringar	7,1	7,9	388,9
Kassa och bank	132,9	157,5	131,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 716,7</b>	<b>5 680,2</b>	<b>6 683,6</b>
Bundet eget kapital	7,9	6,6	7,9
Fritt eget kapital	4 086,3	3 159,5	4 108,4
Derivat	0,0	2,5	13,0
Skulder till koncernföretag	2 614,4	2 491,3	2 537,4
Övriga skulder	8,2	20,4	16,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 716,7</b>	<b>5 680,2</b>	<b>6 683,6</b>

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

Nyemissionen slutfördes i början av januari och ökade därmed det registrerade aktiekapitalet med 1,3 mkr.

# Hållbarhet

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

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

## MILJÖ

### Klimat och energi

- Senast år 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i vår verksamhet. Senast år 2045 ska vi vara klimatneutrala i hela värdekedjan.
- Trästomme ska prioriteras vid nyproduktion.
- Vi klimatsäkrar vårt fastighetsbestånd.



### Resurseffektiva kvarter

- I alla våra bostadskvarter ska det finnas möjlighet att källsortera.
- 70 procent av allt byggmaterial ska sorteras för återvinning i samband med ombyggnation och nybyggnation.
- Inför renovering av en lägenhet ska vi inventera vilka produkter som går att bevara eller återbruka.



## SOCIALT ANSVAR

### Våra medarbetare

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



### Trygga och trivsamma kvarter

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



### Människor i vår värdekedja

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



## BOLAGSSTYRNING

### Ansvarsfulla affärer

- Inga rapporterade fall i visselblåsaren.





När barn och unga får tillgång till meningsfulla fritidsaktiviteter, stärks hela kvarteret.

## Hållbarhetsrelaterade aktiviteter under kvartalet

### Introduktion för nya medarbetare:

Vi har genomfört introduktion och genomgång av KlaraBos hållbarhetsarbete för nyanställda, med syftet att tidigt etablera kunskap och engagemang kring våra prioriterade hållbarhetsområden.

### Samarbeten för stärkta bostadsområden:

För att främja social hållbarhet och bidra till trygga och trivsamma kvarter har vi ökat fokus på barn- och ungdomsaktiviteter genom nya samarbeten med lokala idrottsföreningar på orter där vi är verksamma. I sommar inleder vi exempelvis ett samarbete med Bollnäs GIF FF där vi tillsammans startar KlaraBos fotbollsskola för barn i åldrarna 6–12 år.

*"För oss handlar förvaltning om mer än att ta hand om fastigheter – det handlar om att skapa miljöer där människor trivs och växer," säger Peter Zetterlund, områdeschef Region Nord.*

Ytterligare samarbeten är under planering för att fortsätta främja rörelse, gemenskap och glädje bland barn och unga i våra bostadsområden.

### Fossilfri omställning:

Vi har fortsatt vårt arbete med att fasa ut fossila bränslen för el, värme och fordonsflotta i enlighet med våra klimatmål. Under kvartalet har ytterligare fastigheter övergått till el från förnybara källor och vi har tagit steg mot att byta ut fossildrivna servicefordon till el- eller hybridalternativ.

### Omnibus-förslaget:

EU-kommissionen har i februari 2025 genom Omnibus I föreslaget ändringar bland annat avseende tillämpningen av CSRD. Dessa ändringar är ännu inte beslutade och har inte införts i svensk lagstiftning. Om de införs enligt förslaget skulle KlaraBo inte längre omfattas av CSRD:s regelverk om hållbarhetsrapportering. Vårt hållbarhetsarbete löper vidare oförändrat mot våra fastställda mål. Oavsett rapporteringskrav framöver kommer vi alltid tillse att våra intressenter får adekvat och tillräcklig information om vårt hållbarhetsarbete.

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 mars för KlaraBos förvaltningsverksamhet. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är en prognos, utan endast är att beakta som en teoretisk ögonblicksbild, som presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

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

## Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01	2024-04-01
<b>Hyresintäkter</b>	<b>730,0</b>	<b>656,2</b>	<b>637,0</b>	<b>642,1</b>	<b>640,1</b>
Fastighetskostnader	-316,0	-283,1	-261,2	-261,1	-261,1
<b>Driftnetto</b>	<b>414,0</b>	<b>373,1</b>	<b>375,8</b>	<b>381,0</b>	<b>379,0</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>56,7</b>	<b>56,9</b>	<b>59,0</b>	<b>59,3</b>	<b>59,2</b>
Centrala administrationskostnader	-46,8	-45,9	-43,8	-43,8	-43,8
Finansiella intäkter/kostnader	-180,4	-162,2	-175,4	-175,0	-168,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>186,7</b>	<b>165,0</b>	<b>156,6</b>	<b>162,2</b>	<b>167,2</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr*	1,21	1,23	1,16	1,20	1,24
Antal aktier, milj	154,2	130,3	130,6	130,6	130,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	1,9	1,9	2,0

\*Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission

Hyresintäkterna i intjäningsförmågan har under kvartalet ökat med 73,2 mkr huvudsakligen hänförligt till förvärvet i Helsingborg om totalt 740 lägenheter. Hyreshöjningar för 2025 har slutförts till ett viktat snitt om 4,9 procent där hyresvärdet för jämförbart bestånd har ökat med 6,2 mkr isolerat för kvartalet. Därutöver har ett uppsagt lokalavtal med butikskedja i Västervik minskat intäkterna med 1,5 mkr på årsbasis men kompenseras delvis av nytecknade lokalavtal med vårdverksamhet samt kvartalets 58 genomförda ROT. Aktivitetsnivån på renoveringar har under kvartalet ökat väsentligt jämfört med tidigare kvartal, vilket är i linje med bolagets förädlingsstrategi. Eftersom en större andel lägenheter frivilligt har ställts för ROT påverkas intäkterna negativt tillfälligt med cirka 4,7 mkr avseende vakanshyra som reducerar intäkterna i intjäningen allokert till lägenheter under renovering. Då intjäningsförmågan är en ögonblicksbild inkluderas inte renoverade och uthyrda lägenheter efter bokslutsdatum i tabellen.

Fastighetskostnader har uppdaterats med estimerat kostnadsutfall för Fredriksdal baserat på förvärvsinformation.

Centrala administrationskostnader har ökat kopplat till bemanning av nyförvärv samt uppräknig av lönekostnad hänförlig den årliga lönerrevisionen.

Finansiella kostnader har ökat med anledning av nyupptagna krediter om sammanlagt 510 mkr kopplat till förvärvet i Helsingborg.

# Nyckeltal

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

I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS:

<b>Fastighetsrelaterade</b>	<b>2025 jan-mar</b>	<b>2024 jan-mar</b>	<b>2024 jan-dec</b>
Hysesintäkter, mkr	175,1	156,7	630,4
Förvaltningsresultat, mkr	24,8	20,2	135,9
Periodens resultat, mkr	229,3	3,7	187,9
Överskottsgrad, %	47,5	46,9	57,5
Reell uthyrningsgrad, %	96,8	97,8	97,2
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 328,6	9 020,3	9 243,9
Marknadsvärde/kvm	18 546	17 990	18 469
Total uthyrningsbar yta, tkvm	555,4	499,7	499,0
Antal lägenheter i förvaltning	7 432	6 610	6 694
Antal lägenheter i projektutveckling	809	1 098	974
<b>Finansiella</b>			
Soliditet, %	44,4	42,6	43,6
Belåningsgrad, %	50,7	52,6	51,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 978,8	4 153,5	4 387,8
<b>Aktierelaterade</b>			
Förvaltningsresultat per aktie, kr*	0,16	0,15	1,01
Eget kapital per aktie, kr	30,4	30,1	31,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,4	31,7	33,7
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	7,5	34,5	9,8
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	2,2	-4,6	5,4
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	153,5	130,9	130,3
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden, miljontal	154,2	131,1	130,7

\*Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission

# Definitioner av nyckeltal

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



## Avstämningstabell nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
<b>Marknadsvärde/kvm</b>			
A Förvaltningsfastigheter, mkr	10 328,6	9 020,3	9 243,9
B Pågående nyproduktioner, mkr	18,0	19,2	17,7
C Tomträtt	10,6	10,6	10,6
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	555,4	499,7	499,0
<b>(A+B-C)/D Marknadsvärde/kvm</b>	<b>18 546</b>	<b>17 990</b>	<b>18 469</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>			
A Driftnetto, mkr	83,2	73,4	362,2
B Intäkter, mkr	175,1	156,7	630,4
<b>A/B Överskottsgrad, %</b>	<b>47,5</b>	<b>46,9</b>	<b>57,5</b>
<b>Reell utyrningsgrad, %</b>			
A Antal lägenheter	7 432	6 610	6 694
B Antal outhyrda lägenheter	394	246	305
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	155	100	120
<b>1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %</b>	<b>96,8</b>	<b>97,8</b>	<b>97,2</b>
<b>Soliditet, %</b>			
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 667,7	3 935,5	4 484,2
B Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier	0,0	0,0	-376,1
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	10 509,2	9 232,1	9 799,9
<b>(A+B)/(B+C) Soliditet, %</b>	<b>44,4</b>	<b>42,6</b>	<b>43,6</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>			
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	4 249,2	4 792,1	3 762,0
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	1 136,4	116,5	1 128,2
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	144,6	161,4	143,0
D Förvaltningsfastigheter, mkr	10 328,6	9 020,3	9 243,9
<b>(A+B-C)/D Belåningsgrad, %</b>	<b>50,7</b>	<b>52,6</b>	<b>51,4</b>
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	0,0	67,0	0,0
F Pågående nyproduktioner, mkr	18,0	19,2	17,7
<b>(A+B-E)/(D-F) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %</b>	<b>52,2</b>	<b>53,8</b>	<b>53,0</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>			
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	318,8	292,4	310,5
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-178,3	-163,0	-174,6
<b>A/-B Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,78</b>
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>			
A Eget kapital, mkr	4 667,7	3 935,5	4 484,2
B Återläggning derivat, mkr	-6,1	-7,4	10,6
C Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	317,3	225,5	269,2
D Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	0,0	0,0	0,0
E Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier	0,0	0,0	-376,1
<b>A+B+C+D Långsiktigt substansvärde, mkr</b>	<b>4 978,8</b>	<b>4 153,5</b>	<b>4 387,8</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr *</b>			
A Förvaltningsresultat, mkr	24,8	20,2	135,9
B Vägt gnmsn antal aktier under perioden, miljontal	154,2	131,1	130,7
C Justeringsfaktor avseende företrädesemission	0,0000	0,0328	0,0328
<b>(A/(B*(1+C)) Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>0,16</b>	<b>0,15</b>	<b>1,01</b>
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>			
A Eget kapital, mkr	4 667,7	3 935,5	4 484,2
B Återläggning nyemission avs ej tillträdde aktier	0,0	0,0	-376,1
C Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	153,5	130,9	130,3
<b>(A+B)/C Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>30,40</b>	<b>30,07</b>	<b>31,53</b>

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>			
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 978,8	4 153,5	4 387,8
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	153,5	130,9	130,3
<b>A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>	<b>32,43</b>	<b>31,74</b>	<b>33,68</b>
<b>Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, % *</b>			
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,16	0,15	1,01
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,15	0,11	0,92
<b>A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %</b>	<b>7,5%</b>	<b>34,5%</b>	<b>9,8%</b>
<b>Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %</b>			
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr	32,4	31,7	33,7
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr	31,7	33,3	32,0
<b>A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %</b>	<b>2,2%</b>	<b>-4,6%</b>	<b>5,4%</b>

\*Historiska tal är omräknade med anledning av företrädesemission

# Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

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

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

## Finansiell risk

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

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

## Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

## Känslighetsanalys – värdeförändringar (mkr)

	Förändring	Effekt på verkligt värde, mkr	Förändring	Effekt på verkligt värde, mkr
Direktavkastningskrav	- 0,25%-enheter	560,1	+ 0,25%-enheter	-503,5
Hyresvärde*	- 2,50%	-36,7	+ 2,50%	392,3
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	142,3	+ 2,50%	-142,3
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	33,0	+ 0,25%-enheter	-33,1

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

## Pågående projekt

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

## Finansiering

Bankfinansiering är KlaraBos primära finansieringskälla och obligationslån förekommer inte. Avsaknaden av obligationsfinansiering är en styrka då denna typ av finansiering i högre grad påverkas vid stigande marknadsräntor, vilket generellt sett är dyrare i perioder av marknadsturbulens samt löper med större risk vid refinansiering. Förändringar av underliggande marknadsräntor påverkar den del av låneportföljen som löper med rörlig ränta och som inte bundits om till fast ränta med hjälp av räntederivat. Detta påverkar i sin tur räntetäckningsgraden som belyser känsligheten för ränteförändringar och visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. KlaraBo följer noga utvecklingen och simulerar känsligheten för att på så vis kunna agera vid behov.

Bolaget har en stabil finansiell ställning. Per 31 mars 2025 uppgick likvida medel till 144,6 mkr samt 200 mkr i outnyttjade kreditfaciliteter.

## Operationell risk

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

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

# Övriga upplysningar

## Marknadsutsikter

KlaraBos erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt pris. Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i de områden där KlaraBo befinner sig, och att det fortsatt finns en strukturell bostadsbrist på många orter i Sverige.

## Organisation och medarbetare

Moderbolag i koncernen är KlaraBo Sverige AB. Koncernen består av helägda dotterbolag samt av gemensamt styrda bolag. Medelantalet anställda för perioden uppgick till 68 (64), varav 25 kvinnor (20) respektive 43 män (44).

## Redovisningsprinciper

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

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till KlaraBo årsredovisning för 2024. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2024.

## Transaktioner med närstående

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

# Aktien och aktieägare

Koncernens moderbolag KlaraBo Sverige AB, org.nr. 559029–2727, har två aktieslag, stamaktier av serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgick till 157 885 751 stycken, varav 16 300 000 stycken av serie A och 141 585 751 stycken av serie B. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Bolaget innehar per bokslutsdatum totalt 4 357 192 aktier av serie B.

## Största aktieägare per 31 mars 2025

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	1 934 484	17 399 372	19 333 856	12,2%	12,1%
Rutger Arnhult	0	10 658 208	10 658 208	6,8%	3,5%
Ralph Mühlrad	1 285 000	9 290 528	10 575 528	6,7%	7,3%
Wealins S.A.	0	9 234 867	9 234 867	5,8%	3,0%
Anders Pettersson med familj	3 466 316	3 994 460	7 460 776	4,7%	12,7%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	7 008 959	7 008 959	4,4%	2,3%
Lennart Sten	2 495 000	4 299 001	6 794 001	4,3%	9,6%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	6 060 610	6 060 610	3,8%	2,0%
Länsförsäkringar Fonder	0	5 871 093	5 871 093	3,7%	1,9%
ODIN Fonder	0	4 709 018	4 709 018	3,0%	1,5%
Klarabo Sverige AB	0	4 357 192	4 357 192	2,8%	1,4%
Avanza Pension	0	3 782 473	3 782 473	2,4%	1,2%
Andreas Morfiadakis	2 361 287	380 067	2 741 354	1,7%	7,9%
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	1,7%	8,9%
Richard Mühlrad	785 000	1 388 732	2 173 732	1,4%	3,0%
Övriga	1 273 513	53 151 171	54 424 684	34%	22%
	<b>16 300 000</b>	<b>141 585 751</b>	<b>157 885 751</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# Rapportens undertecknande

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

Malmö, 29 april 2025

Lennart Sten,  
styrelseordförande

Per Håkan Börjesson,  
styrelseledamot

Lulu Gylleneiden,  
styrelseledamot

Mats Johansson,  
styrelseledamot

Sophia Mattsson Linnala,  
styrelseledamot

Anders Pettersson,  
styrelseledamot

Joacim Sjöberg,  
styrelseledamot

Andreas Morfiadakis,  
verkställande direktör

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

Denna information är sådan information som KlaraBo AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 29 april 2025 kl. 08:00 CEST.



## Kalendarium

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



## Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta

**Andreas Morfiadakis, vd**

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

+46 761 331 661

**Per Holmqvist, CFO**

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

+46 733 00 29 23

KLARABO