

Delårsrapport 30 juni 2022

Q2

April – juni

- Intäkterna för kvartalet uppgår till 120,3 mkr (60,9), en ökning med 98 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår till 66,4 mkr (31,7), motsvarande en ökning med 109 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Kvartalets förvaltningsresultat uppgår till 20,4 mkr (10,2) en ökning med 100 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till 21,5 mkr (202,9) och för derivat till 21,7 mkr (1,5).
- Kvartalets resultat uppgår till 38,4 mkr (164,4), motsvarande 0,29 kr per aktie (3,37).
- Belåningsgraden uppgår per 30 juni till 43,1 procent.

Januari - juni

- Intäkterna uppgår för perioden till 239 mkr (117,0), en ökning med 104 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår för perioden till 125,8 mkr (57,4).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 50,6 mkr (18,6), en ökning med 172 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till 190,7 mkr (273,4) och för derivat till 61,5 mkr (5,2).
- Periodens resultat uppgår till 226,9 mkr (230,0), motsvarande 1,72 kr per aktie (4,28).
- Substansvärde per aktie uppgår till 35,67 kr (29,21) vilket är en ökning med 22 procent jämfört med föregående år

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Tillträde av 37 förvärvade hyreslägenheter i Västervik.



Trelleborg

Perioden i korthet

Väsentliga händelser under andra kvartalet 2022

- Tillsammans med samarbetspartnern OBOS Nya Hem tilldelats markanvisning av Malmö stad vid kvarteret öster om mässan i Hyllie. Markanvisningen omfattar en färdig detaljplan om 21 500 kvm BTA motsvarande 318 lägenheter som kombinerar bostads- och hyresrätter. Volymen på exploateringen delas lika mellan KlaraBo och OBOS där detaljplanen vunnit laga kraft och byggstart är planerad till våren 2024.
- Refinansierat befintlig skuld om cirka 1,5 mdkr motsvarande knappt 40 procent av total lånevolym, med tre till fem års löptid. Därutöver tagit upp nya lån om knappt 250 mkr samt säkrat upp ytterligare upplåning om drygt 1,3 mdkr att nyttjas vid framtida förvärv. Uppläggningskostnader om knappt 11 mkr bokade som en engångspost i resultaträkningen. Som ett resultat av refinansieringen ökar bolagets kreditbindningstid samtidigt som den genomsnittliga lånemarginalen sjunker då krediterna tecknats till mer fördelaktiga marginaler än vad bolaget tidigare hade. KlaraBo har efter refinansieringen drygt 2 mdkr i tillgängliga medel.
- Påbörjat återköpsprogram med stöd av bemyndigande från årsstämman den 3 maj 2022. Förvärv får ske av högst så många aktier att KlaraBo efter förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget till ett pris inom det vid varje förvärvstillfälle registrerade kursintervallet. Betalning för aktierna erlagges kontant.
- Omstämpling av 515 000 A-aktier till B-aktier innebärande att antal röster i bolaget går ner från 283 162 883 till 278 527 883 där varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.
- Rekrytering av interim hållbarhetschef, Kristin Lundmark, med start i mitten av augusti. Detta sker som ett led att fortsätta utveckla KlaraBos strategiska hållbarhetsarbete.
- Förändringar i ledningsgruppen för att effektivisera arbetet kopplat till tillväxtstrategin inom nyproduktion. Nuvarande affärsutvecklingschef, Magnus Johansson, tillträder senast den 1 september ny roll med ansvar även för bolagets nyproduktion.
- Förvärv av 37 hyreslägenheter i Västervik till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 34 mkr, med sammantagna ytor om 2 200 kvm BOA fördelat på tre fastigheter. Fastigheterna kompletterar KlaraBos 167 befintliga hyreslägenheter på orten och kommer att förvaltas av befintlig organisation.

Väsentliga händelser under perioden

- Förvärv av 126 hyreslägenheter i Umeå tätort till ett underliggande fastighetsvärde om 175 mkr, med sammantagna ytor om cirka 8 700 kvm. Förvärvet finansierades med banklån och egen kassa.
- Tilldelats markanvisning av Skellefteå kommun i stadsdelen Anderstorg. Markanvisningen omfattar färdig detaljplan med cirka 7 200 kvm BTA där bolaget kommer att uppföra omkring 100 hyreslägenheter.
- Vunnit markanvisningstävling i Växjö kommun i stadsdelen Vikaholm. Vikaholm kännetecknas som ett hållbart bostadsområde och kommer innehålla cirka 1 000 bostäder när området är färdigställt. Bidraget från KlaraBo grundar sig på cirka 10 500 kvm BTA motsvarande omkring 120 hyreslägenheter.

Periodens resultat

226,9 MKR

230 MKR 2021

Substansvärde/aktie

35,7 KR

29,21 KR 2021

Reell uthyrningsgrad bostäder

98,6 %

99,3 % 2021

Antal lägenheter i projektutveckling

1 766 ST

1 166 ST 2021

Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell sidan 24.

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	120,3	60,9	239,0	117,0	344,2
Förvaltningsresultat, mkr	20,4	10,2	50,6	18,6	76,4
Periodens resultat, mkr	38,4	164,4	226,9	230,0	640,5
Överskottsgrad, %	55,2	52,1	52,6	49,0	55,2
Reell uthyrningsgrad, %	98,6	99,6	98,6	99,6	98,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 375,3	7 154,6	8 375,3	7 154,6	7 850,0
Antal lägenheter i förvaltning	5 632	5 366	5 632	5 366	5 412
Antal lägenheter i projektutveckling	1 766	1 166	1 766	1 166	1 494
Soliditet, %	48,1	39,5	48,1	39,5	49,3
Belåningsgrad, %	43,1	57,8	43,1	57,8	41,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,1	1,9	2,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,15	0,18	0,38	0,35	0,93
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,29	2,87	1,72	4,28	7,75
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,29	2,87	1,72	4,28	7,67
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	35,67	29,21	35,67	29,21	33,92
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,7	107,2	131,7	107,2	131,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,8	57,3	131,8	53,1	82,3
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljontal	131,8	57,3	131,9	53,1	83,2

VD Andreas Morfiadakis har ordet

Hög soliditet, uteslutande bankfinansiering, stabila kassaflöden och låg vakansrisk särskiljer KlaraBo

Under andra kvartalet ökade hyresintäkterna med 98 procent till 120,3 mkr (60,9), jämfört med motsvarande kvartal 2021. Liksom föregående kvartal är ökningen främst driven av värdehöjande åtgärder, färdigställd nyproduktion samt förvärv. Förvaltningsresultatet steg med 100 procent till 20,4 mkr (10,2).

I slutet av april tecknade vi låneavtal till en lånemarginal om knappt 1,6 procent för 1,5 mdkr avseende existerande banklån. Totalt har vi en genomsnittlig lånemarginal om knappt 1,7 procent och en kreditbindningstid på 2,9 år. Vi har även använt positivt övervärde i en befintlig ränteswap för att teckna en 10-årig swap för att på så sätt utöka vår räntebindningstid som nu ligger på 2,5 år. Vår belåningsgrad ligger på låga 43,1 procent och vi har reellt sett inga vakanser. Sammantaget innebär detta att vi kan agera utifrån en styrkeposition nu när intressanta förvärvstillfällen kommer att yppa sig.

Kvartalet har präglats av stigande inflation och stigande räntor som skapar osäkerhet i omvärlden, vilket bland annat påverkar fastighetssektorn. Fastighetsbolag som finansierat sig via obligationslån påverkas i betydligt högre grad av stigande marknadsräntor jämfört med bolag som KlaraBo som enbart har bankfinansiering. Generellt är bankfinansiering dessutom billigare än att gå via obligationsmarknaden.

Kassaflöde från bostadsfastigheter i Sverige är bland det säkraste som finns och det talar för att KlaraBo kommer att kunna finansiera sig via banksystemet även framöver. Bankernas marginaler tenderar att vara lägre för bostäder än för andra segment, något vi bedömer kommer vara fallet även framgent. Per den 30 juni hade vi 685 mkr i kassan. Dessutom har vi bindande lånelöften om ytterligare drygt 1,3 mdkr att användas för framtida investeringar och förvärv. Vi ser därmed inget behov av att finansiera oss via kapital- eller obligationsmarknaden inom överskådlig framtid vilket är en trygghet i dagens omvärld. Med cirka 5 600 hyreslägenheter i beståndet vilar KlaraBo på en solid grund och vi bedömer att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark.

Nyproduktionsmålet kvarstår men inga bindande byggkrav

Vårt mål att byggstarta 200 lägenheter i år kvarstår. Som en följd av den osäkerhet som råder på marknaden med bland annat ökade materialpriser och svårigheter för entreprenörer att förutse prisutvecklingen så räknar vi med en något lägre exploateringsvinst i nyproduktionsprojekten framgent. Viktigt att poängtera är att vi har utrymme för lägre exploateringsvinster då vi bygger för egen långsiktig förvaltning. Samtliga våra nyproduktionsavtal är flexibla vilket innebär att vi har full kontroll och kan säkerställa lönsamheten innan vi fattar beslut om eventuell byggstart. Vi kommer inte heller att ingå några bindande avtal om nyproduktion utan att lönsamheten är säkerställd först. I vår balansräkning finns endast marginella värden upptagna för projektportföljen och sammantaget innebär detta att det enbart finns begränsade finansiella risker inom vår projektverksamhet.

Renoveringar fortsätter stärka hyresintäkterna långsiktigt

De tre senaste kvartalen har vi i snitt renoverat drygt 70 lägenheter per kvartal vilket motsvarar drygt 280 lägenheter på rullande tolv månader. Detta innebär att den organiska tillväxten fortsätter och vi levererar enligt plan. Över tid bygger KlaraBo allt större värden baserat på denna affärsmodell som visat sig fungera väl i vår marknad.

I juni utökade vi vårt bestånd i Västervik och vi har gott hopp om att kunna fortsätta identifiera och genomföra förvärv med vår starka balansräkning.

Utsikter

Förutsättningarna i omvärlden har förändrats och vi står inför nya tider. Samtidigt är vårt bostadsbestånd fullt uthyrt, vi har stabila kassaflöden med en låg vakansrisk och vi har tillgång till kapital och bankfinansiering både på kort och lång sikt. Även om osäkerheten i omvärlden fortsatt är hög står KlaraBo starkt och vi är väl rustade för tuffare tider.

Andreas Morfiadakis, VD KlaraBo



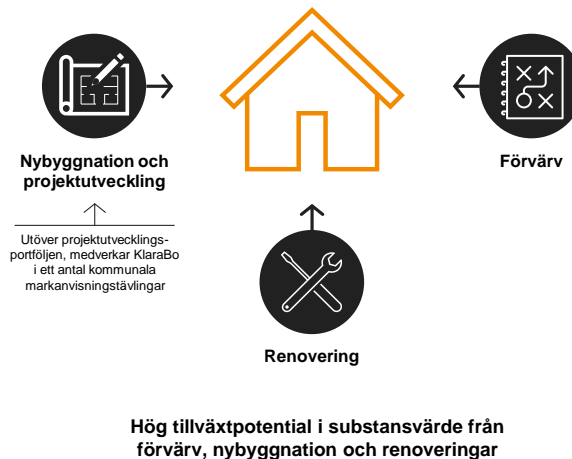
Andreas Morfiadakis, VD

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. 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 den 30 juni utgör 85 procent av kontrakterade hyror. Per den 30 juni har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 430 062 kvm fördelat på 5 632 lägenheter samt kontrakterade hyror om cirka 495 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 766 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

KlaraBos affärsmodell



Övergripande mål

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

Operationella mål

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

Miljömål

- Minska energiförbrukningen.
- Använda förnybara energikällor. KlaraBo arbetar med att minska beroendet av fossila bränslen, bland annat genom att:

- vid upphandling av nya elavtal alltid välja el från förnybara energikällor;
- vid upphandling av gas alltid välja biogas i stället för naturgas;
- vid upphandling av fjärrvärme diskutera med leverantör för att uppnå bästa möjliga fossilfria lösning.

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 1,5 gånger.

Strategi

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

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

ÖVERGRIPANDE MÅL		Mål	Utfall 2022 YTD
Förvaltd yta, BOA	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	>500 000 kvm	372 163
Byggrätter	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	
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning	2,0 procent-enheter
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i Långsiktigt Substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	22,1%
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	9,5%
Utdelning	Långsiktigt ska KlaraBo dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv, under de närmaste åren, varför utdelningar då kan komma att utebli.	>50% av beskattat förvaltningsresultat	-

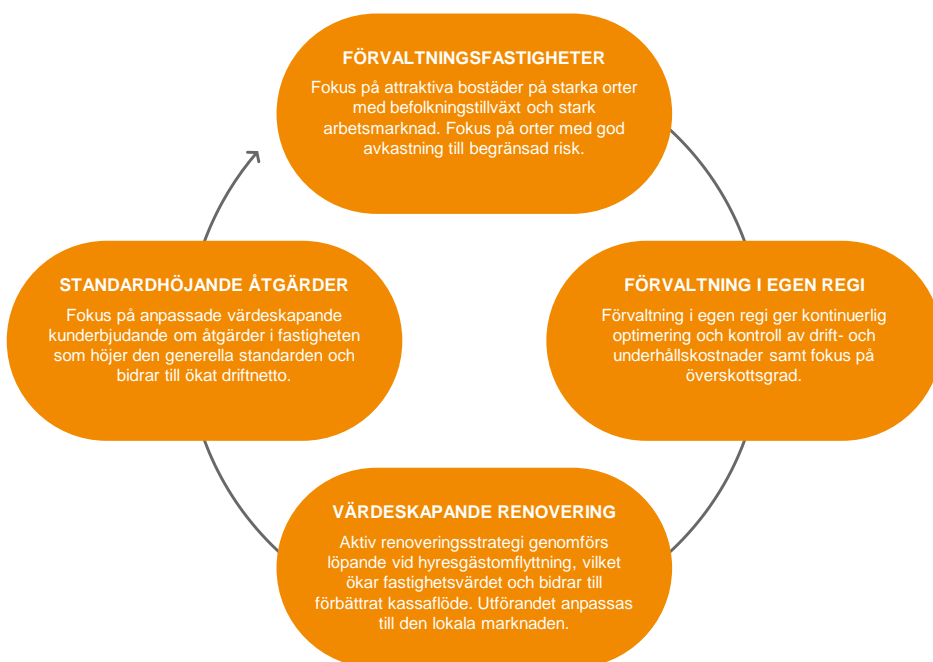
Fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter

KlaraBos bestånd av förvaltningsfastigheter finns i hela Sverige, från Trelleborg i söder till Umeå i norr och Visby i öst. Portföljen består till 85 procent av bostadsfastigheter. Fastigheterna är uppdelade i fyra geografiska områden, Syd, Öst, Mitt samt Norr. Bolagets fokus är förvaltningsfastigheter på orter med befolkningstillväxt och stark arbetsmarknad.

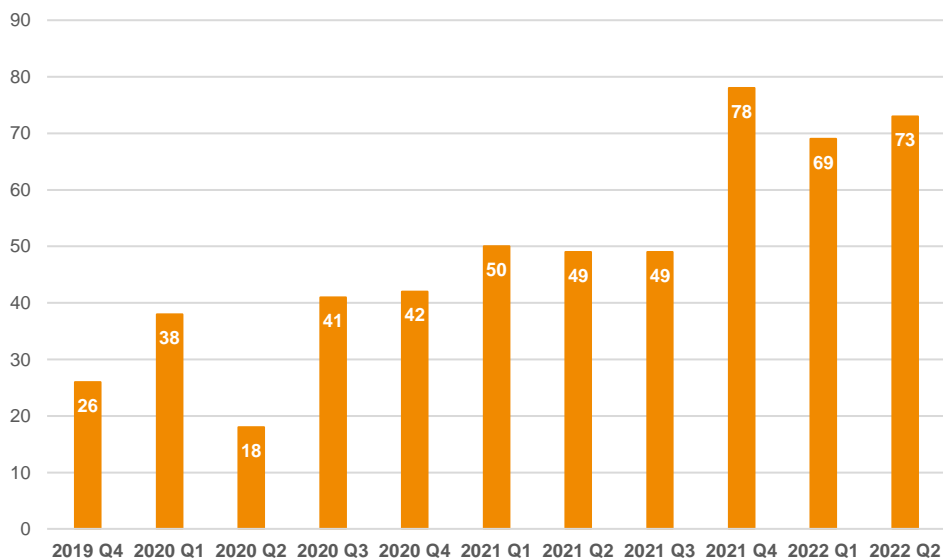
Fastighetsinnehavet består av 210 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 430 062 kvm exklusive parkeringsplatser och garage.

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



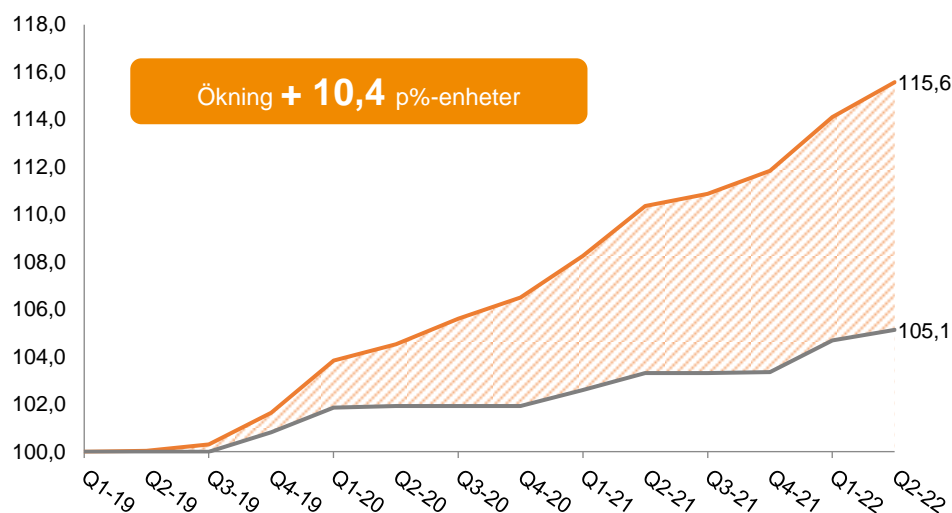
Under kvartalet har bolaget investerat 40,6 mkr (37,3) i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd 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.

Antal utförda totalrenoveringar



Hyresvärde

%-enheter



Ett av de operationella målen är att hyresutvecklingen för bostäder ska överstiga den generella årliga hyreshöjningen genom aktiv förvaltning och investeringar. Grafen ovan speglar uppfyllelsen av detta mål där hyresutvecklingen överstiger den generella höjningen med 10,4 procentenheter för jämförbart bestånd. Takten motsvarar en årlig hyresutveckling som ligger 4 procentenheter över den generella hyreshöjningen. Skicket på orenoverade lägenheter är oftast eftersatt och totalrenovering sker då vi anser att lägenheterna uppnått sin tekniska livslängd. Vi nollställer den tekniska standarden och ser till att lägenheterna uppnår dagens standard med bland annat moderna kök, badrum och energieffektiva installationer. För detta finns både behov och efterfrågan från hyresgäster.

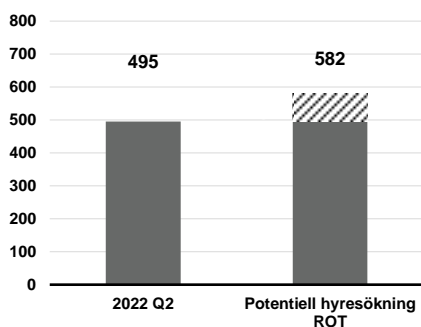
Anledningen till att KlaraBo kan upprätthålla nivån av antal renoveringar är att den naturliga omflyttningen i beståndet är relativt konstant och att de lägenheter som det sker omflyttning i är orenoverade. Utfallet för andra kvartalet är 73 lägenheter vilket gör att renoveringssnittet för de tre senaste kvartalen ligger på över 70 lägenheter per kvartal. Vår bedömning är att takten bör ligga på snarlik nivå även kommande kvartal.

Uthyrningsläget är fortsatt starkt och samtliga renoverade lägenheter hyrs ut efter färdigställande. Detta resulterar i en stark uthyrningsgrad om 98,6 procent som i princip innebär nollvakans.



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

Kontrakterad årshyra, mkr



Diagrammet ovan illustrerar kontrakterad årshyra för befintlig förvaltningsportfölj per 30 juni 2022, med tillägg för förväntad kontrakterad årshyra efter renovering av befintligt orenoverat bestånd.

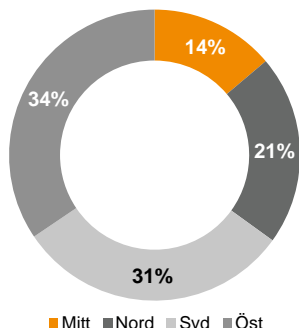
Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

Region	Antal		Yta, tkvm			Marknadsvärde	
	fastigheter	lägenheter	BOA	LOA	Totalt	mkr	kr/kvm
Mitt	75	833	53,6	11,8	65,4	1 159	17 704
Nord	21	1 164	81,6	2,7	84,3	1 460	17 327
Syd	60	1 664	107,3	26,3	133,6	2 974	22 255
Öst	54	1 971	129,7	17,0	146,7	2 694	18 361
	210	5 632	372,2	57,9	430,1	8 287	19 268

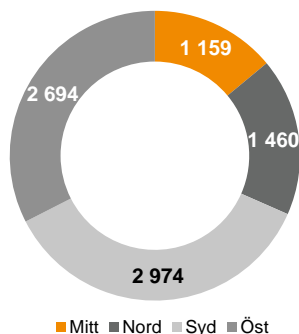
Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	79,3	1 212	90,4	98,4	71,8	27,2	416	44,5	680
Nord	97,8	1 161	93,7	97,2	91,7	35,3	419	56,4	669
Syd	170,8	1 278	94,5	98,3	161,4	51,7	387	109,8	822
Öst	175,4	1 195	96,9	99,8	169,9	54,1	369	115,8	789
	523,3	1 217	94,6	98,6	494,8	168,3	391	326,5	759

Fastighetsadministration		30,0	70		
Driftnetto inkl. fast.admin.	494,8	198,3	461	296,5	689

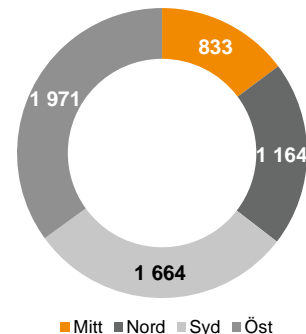
Hyresintäkter bostadsfastigheter



Marknadsvärde, mkr



Antal lägenheter



Projektutveckling och nyproduktion

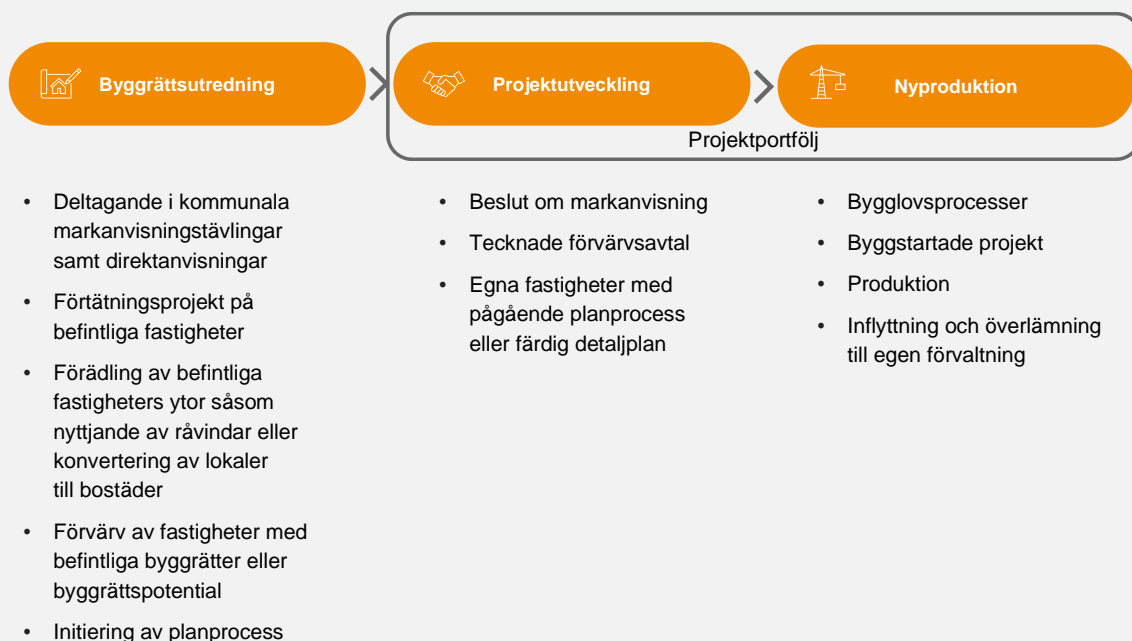
KlaraBo arbetar med hela värdekedjan för hyreslägenheter, från projektutveckling via byggnation till egen förvaltning. För oss handlar affärsutveckling om att driva fram projekt från idé till färdig byggrätt. På så vis skapar vi värden oavsett om det gäller förädling av befintliga fastigheter eller helt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

Projektutveckling

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

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

Antalet lägenheter i projektutvecklingsportföljen uppgår till 1 766 st.



Gävle

Nyproduktion

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

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

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

KlaraBo har per 30 juni fyra pågående projekt med 127 lägenheter i produktion samt ytterligare 1 639 lägenheter under projektutveckling, totalt sett 1 766 lägenheter.

Projektportfölj

Under kvartalet har markanvisning erhållits av Malmö stad för kvarteret öster om mässan i Hyllie. Markanvisningen har skett till KlaraBo och OBOS Nya Hem och omfattar en färdig detaljplan om 21 500 kvm BTA motsvarande drygt 300 bostäder. Volymen på exploateringen delas lika mellan KlaraBo och OBOS. Byggstart är planerad till 2024. Likt årets tidigare tilldelade markanvisningar i Skellefteå och Växjö, erhöles även denna markanvisning i stor konkurrens vilket vi ser som ett bevis på att vår bostadsprodukt håller hög standard och är konkurrenskraftig på marknaden.

Genom markanvisningarna fortsätter KlaraBos tillväxtresa med etableringar på starka orter i kommuner med högt ställda ambitioner att växa ekonomiskt och socialt hållbart.

För projektet i Skellefteå har antalet lägenheter justerats ner till att endast innehålla den del vi kommer att bygga som hyresrätter för egen förvaltning. Till detta kommer ca 1 650 kvm BOA, motsvarande cirka 30 lägenheter som kommer upplåtas som bostadsrätter. Varken volym eller prognostiserad projektvinst av BRF-delen finns upptagna i tabellen.

Under kvartalet har nyproduktionsprojektet i Höör med 41 lägenheter färdigställts. Projektet som är bolagets femte nyproduktionsprojekt omfattar 2 769 kvm uthyrbars bostadsyta fördelat på 41 lägenheter, samtliga uthyrda.

Information om pågående nybyggnationer nedan inkluderar bedömningar och antaganden. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhet och uppgifterna ska därmed inte ses som en prognos.

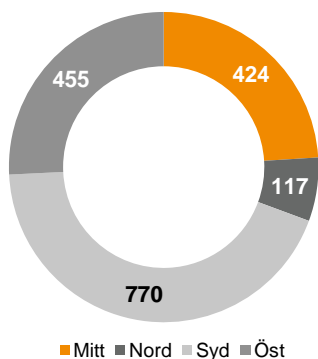
Under kvartalet har vi sett vi en utplaning av den tidigare ökande kostnadsutvecklingen på bland annat materialpriser, entreprenader och transporter. Vi noterar även en ökad andel framflyttade och pausade nyproduktionsprojekt i marknaden vilket på sikt kommer att kyla av efterfrågan på byggnadsmaterial och tjänster. Framgent borde detta ge en stabilisering inom byggbranschen med lägre priser och ett ökat antal projekt inom nyproduktion av bostäder som följd.

Varje projekt utvärderas enskilt och kommer att startas först då tillfredsställande lönsamhet uppnås. Samtliga pågående projekt är så gott som uteslutande upphandlade med fasta priser vilket innebär att eventuella generella kostnadsförändringar i marknaden har en mindre påverkan på produktionskostnaderna. Därutöver är pågående projekt valutasäkrade och förändringar i EURSEK kursen påverkar därmed inte dessa kalkyler. För ej startade projekt i upphandlingsprocess har genomsnittlig EURSEK kurs för perioden använts i kalkylerna.

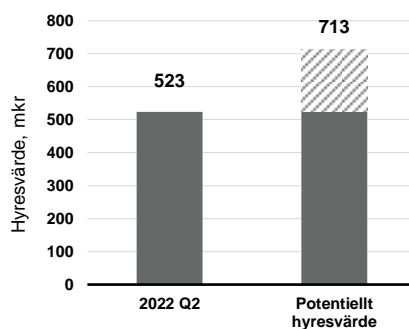
För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 30 juni, se nedan.

	Antal projekt	Antal lgh	Area, tkvm		Investering, mkr		Hyresvärde		Driftnetto, mkr	Bedömt värde vid färdigställande, mkr
			BTA	BOA	Bedömd	Upparbetad	mkr	kr/kvm		
Pågående byggnation	4	127	8 142	6 569	234,1	54,0	12,5	1 794	10,6	274,4
Pågående projektutveckling	18	1 639	122 691	98 729	3 260,5	7,2	176,8	1 805	145,5	3 773,2
Totalt	22	1 766	130 833	105 298	3 494,6	61,2	189,3	1 797	156,1	4 047,5

Planerade byggrätter per region



Hyresvärde (mkr)



Diagrammet ovan till vänster visar antal planerade byggrätter per geografisk region, medan diagrammet ovan till höger illustrerar hyresvärdet för befintlig förvaltningsportfölj per 30 juni 2022, med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation vid färdigställande.

Pågående byggnation och projektutveckling

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Bedömd byggstart	Bedömd inflyttning	Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA			mkr	kr/kvm		
Pågående byggnation											
Syd	Bardisanen 14	Malmö	30	1,2	0,9	2021	2023	2,0	2 146	2	100
Mitt	Kvarnsveden 3:197	Borlänge	58	4,5	3,7	2021	2023	6,8	1 855	1	60
Syd	Bildsnidaren 1	Trelleborg	23	1,7	1,4	2021	2022	2,5	1 837	1	100
Syd	Navaren 8 & 10 vind	Helsingborg	16	0,8	0,6	2021	2023	1,2	1 908	1	100
Pågående projektutveckling											
Syd	Aspeholm 13	Lund	20	1,4	1,2	2022	2023	2,2	1 816	2	100
Syd	Gullbernahult 101 & 31	Karlskrona	48	3,8	3,2	2022	2023	5,6	1 750	2	60
Nord	Härsta 9:3	Sundsvall	68	5,1	4,2	2022	2023	7,8	1 849	1	60
Öst	Elefanten 30	Oskarshamn	39	2,5	2,0	2022	2023	3,2	1 601	2	100
Mitt	Tellus 1	Motala	58	3,9	3,4	2022	2024	6,1	1 829	2	60
Nord	Anderstorg	Skellefteå	49	4,1	3,1	2022	2024	6,4	2 042	2	100
Mitt	Sätra	Västerås	55	4,5	3,6	2023	2024	6,8	1 900	3	100
Öst	Snickarglädjen 1	Växjö	120	10,6	8,0	2023	2024	15,0	1 887	3	100
Mitt	Falun 9:22	Falun	135	10,0	8,7	2023	2024	16,1	1 850	3	60
Mitt	Letten 1	Karlstad	118	9,0	6,8	2023	2025	12,2	1 806	2	60
Syd	Rödjan 7	Kävlinge	238	20,0	15,5	2023	2024	28,7	1 850	3	60
Syd	Lasarettet 8	Karlshamn	59	4,6	3,8	2023	2024	6,3	1 650	3	60
Öst	Ekorren 1	Jönköping	74	6,0	4,8	2023	2024	8,2	1 700	2	100
Syd	Hällef Lundran 8 vind	Malmö	17	0,6	0,4	2023	2023	0,8	1 950	3	100
Syd	Hässleholm 87:22	Hässleholm	62	5,0	4,3	2024	2025	7,0	1 650	3	100
Syd	Fängelset 2	Kristianstad	107	7,5	6,0	2024	2025	11,4	1 890	3	100
Öst	Bogen 1	Gotland	222	14,2	12,2	2024	2025	21,4	1 750	3	100
Syd	Öster om mässan	Malmö	150	9,8	7,5	2024	2026	11,5	1 528	3	100
Totalt			1 766	130,8	105,3			189,3	1 797		

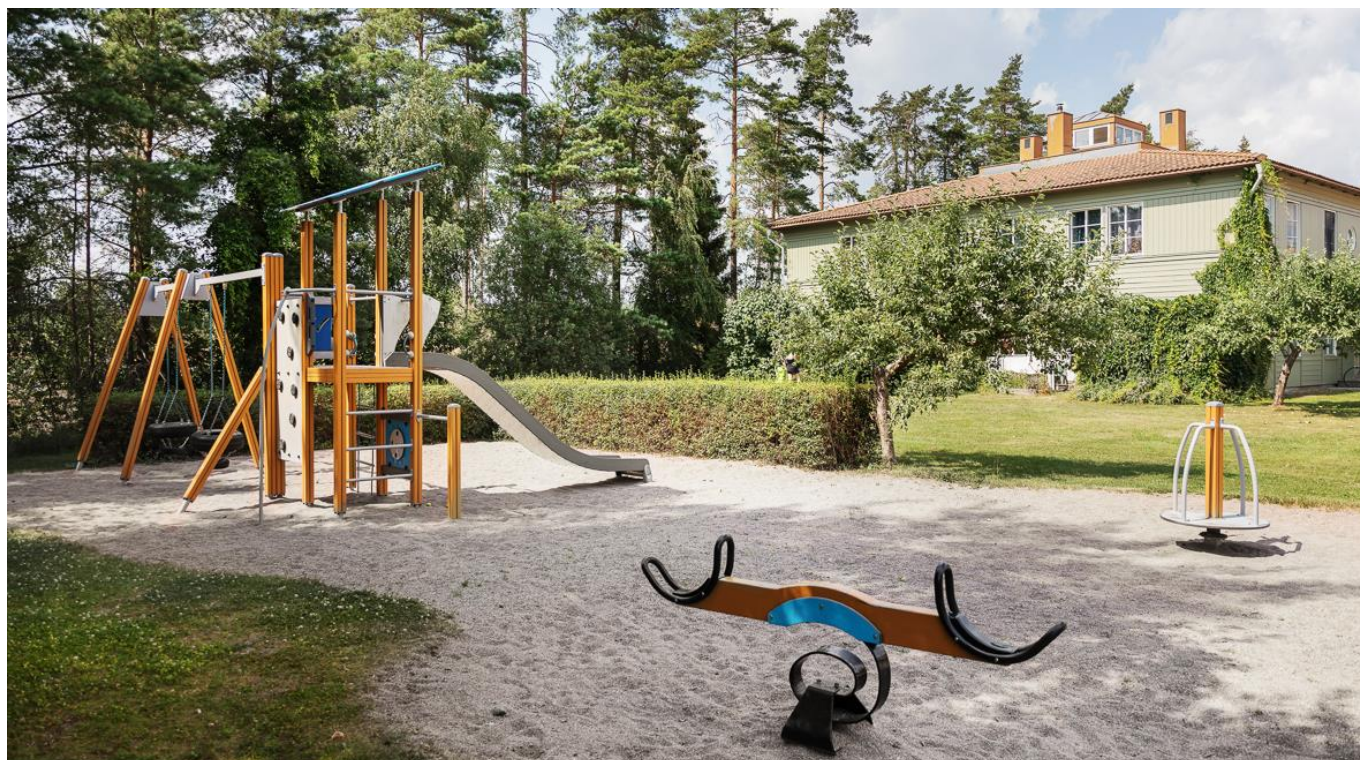
Aktuell intjäningsförmåga

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

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår baserade på historiskt utfall, samt kostnader för fastighetsadministration och central administration bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Data för fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 30 juni och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Vidare har värdeutveckling i fastighetsbeståndet och värdeförändringar avseende derivat, samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar inte beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intäkter avseende nyförvärv är framtagna enligt faktisk kontrakterad hyra, och kostnaderna är antagna utifrån den information som delgetts i samband med transaktionerna.



Skokloster

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2022-07-01	Jämförbart bestånd med fg kvartal 2022-07-01	2022-04-01	2022-01-01	2021-10-01	2021-07-01	2021-04-01
Hyresintäkter	494,8	488,0	482,3	464,6	454,2	449,5	231,8
Fastighetskostnader	-198,3	-196,6	-196,6	-192,3	-190,9	-190,9	-101,0
Driftnetto	296,5	291,3	285,7	272,4	263,3	258,6	130,8
Överskottsgrad, %	59,9	59,7	59,2	58,6	58,0	57,5	56,4
Centrala administrationskostnader	-37,0	-37,0	-37,0	-35,0	-34,7	-34,7	-20,4
Finansiella intäkter/kostnader	-95,9	-95,9	-74,9	-72,3	-81,9	-82,4	-49,5
Förvaltningsresultat	163,6	158,5	173,8	165,1	146,7	141,5	60,9
Förvaltningsresultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare	163,6	158,5	173,8	165,1	146,7	141,5	60,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,24	1,20	1,32	1,25	1,37	1,32	1,12
Antal aktier, milj	131,8	131,8	131,8	131,8	107,2	107,2	54,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,71	2,65	3,32	3,28	2,79	2,72	2,23

Hyresintäkterna har under kvartalet ökat med 2,6 procent. Drygt hälften av ökningen förklaras av inflyttning i Höör där nyproduktionsprojekt färdigställdes under kvartalet. Under kvartalet har även 73 lägenheter ROT-renoverats vilket bidrar till ökningen av hyresintäkterna.

Driftnettot har ökat med 3,8 procent vilket är ett resultat av att kassaflödet successivt ökar med anledning av genomförda värdehöjande åtgärder samt färdigställande av nyproduktion.

De årliga finansiella kostnaderna har ökat med 21 mkr som en effekt dels av en upptagen 10-årig ränteswap om 700 mkr, dels nyupptagna lån i samband med refinansieringen samt en högre rörlig ränta vilket påverkar den del av låneportföljen som inte är räntesäkrad. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till 2,3 procent per 30 juni. Kreditbindningstiden har med anledning av refinansieringen ökat till 2,9 år och räntebindningstiden till 2,5 år.

Räntetäckningsgraden i enlighet med intjäningsförmågan uppgår till 2,71 gånger.

Jämförbart bestånd med föregående kvartal

Hyresintäkterna har ökat med 5,7 mkr, motsvarande cirka 1,2 procent, mellan föregående och nuvarande kvartal för jämförbart bestånd. Driftnettot ökar med cirka 2,0 procent för jämförbart bestånd som ett resultat av ökat kassaflöde och minskade underhållskostnader för renoverat bestånd.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-Jun	2021 12 mån jan-dec
Intäkter	1	120,3	60,9	239,0	117,0	344,2
Kostnader	2	-53,9	-29,2	-113,2	-59,7	-154,3
Driftnetto	3	66,4	31,7	125,8	57,4	189,9
Centrala administrationskostnader	4	-12,1	-7,6	-23,7	-13,9	-44,9
Rörelseresultat		54,3	24,1	102,2	43,4	145,1
Finansiella intäkter/kostnader	5	-33,9	-13,9	-51,5	-24,8	-68,7
Förvaltningsresultat		20,4	10,2	50,6	18,6	76,4
Värdeförändringar fastigheter	6	21,5	202,9	190,7	273,4	737,3
Värdeförändringar derivat		21,7	1,5	61,5	5,2	10,9
Resultat före skatt		63,6	214,5	302,8	297,2	824,6
Skattekostnad	7	-25,2	-50,1	-75,9	-67,2	-184,1
Periodens resultat		38,4	164,4	226,9	230,0	640,5
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		38,4	164,4	226,9	230,0	640,5
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		38,4	164,3	226,9	227,2	637,9
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,2	0,0	2,7	2,6
Resultat per aktie före utspädning, kr		0,29	3,36	1,72	5,54	7,75
Resultat per aktie efter utspädning, kr		0,29	-	1,72		7,67
Överskottsgrad		55,2%	52,1%	52,6%	49,0%	55,2%

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

Resultatanalys januari – juni 2022

Resultatposter nedan avser kvartalet 1 april till 30 juni 2022 samt perioden 1 januari till 30 juni 2022. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgår till 120,3 mkr (60,9), vilket motsvarar en ökning med cirka 59,4 mkr jämfört med samma kvartal föregående år. Intäkterna för jämförbara fastigheter har ökat med 1,9 mkr eller 3,3 procent. De ökade intäkterna för jämförbara fastigheter är främst hänförliga till koncernens löpande arbete med hyreshöjande åtgärder. Genomförda förvärv samt färdigställande av nyproduktion har tillfört intäkter med 57,5 mkr.

Intäkterna för perioden uppgår till 239,0 mkr (117,0). Den markanta ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på förvärvet av Kuststaden i slutet av juni 2021. Även förvärv av Gävle, Skokloster och Umeå, färdigställande av nyproduktion samt koncernens löpande arbete med standardförbättringar har bidragit till periodens ökade hyresintäkter.

Not 2 Kostnader

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

Kostnaderna för kvartalet uppgår till -53,9 mkr (-29,2), vilket motsvarar en ökning med 24,7 mkr. Majoriteten är hänförlig till förvärv av Kuststaden, portföljerna i Gävle och Skokloster samt Umeå, och färdigställande av nyproduktion i Motala och Höör.

Periodens kostnader uppgår till -113,2 mkr (-59,7). Kostnaderna är, i likhet med intäkterna, högre än motsvarande period föregående år, vilket är en naturlig effekt av de tillkommande fastigheterna.

Det är främst elkostnaderna som ökat jämfört med föregående kvartal och år med anledning av den kraftiga prisökning som skett på marknaden under den senare delen av 2021 fram till idag. Sverige är uppdelat i fyra olika elprisområden där elpriset varierar kraftigt med högst pris i de södra delarna av landet. Av KlaraBos cirka 5 600 lägenheter ligger 36 procent i de norra elprisområdena vilket gör att påverkan på dessa fastigheters kostnader hittills varit begränsad. Vidare utgör de totala elkostnaderna för bolaget mindre än 10 procent av förvaltningsfastigheternas kostnadsbas.

KlaraBo har idag en prognosticerad elvolym på ca 12 000 MWh/år. För att uppnå en långsiktig hållbarhet har bolaget tecknat ramavtal med Vattenfall för leverans av EPD-certifierad miljöel. Avtalet är volymflexibelt och gäller till 2023. För närvarande ligger ca 75 procent av den totala volymen i avtalet med Vattenfall. Ytterligare 10 procent kommer successivt falla in andra hälften under 2022 och resterande under 2023.

Vi har under slutet av kvartalet börjat se kostnadsökningar för våra entreprenader kopplat till ROT-renoveringar, på mellan 12–13 procent. Hittills är kostnadsökningarna begränsade till område Mitt som är KlaraBos minsta förvaltningsområde med ca 14 procent av hyresintäkterna. Fokus läggs på avtalsförhandlingar och kostnadskontroll tillsammans med avvägda investeringsprioriteringar för att minimera kostnadsökningarna.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettet för kvartalet uppgår till 66,4 mkr (31,7), vilket är en ökning med cirka 109 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Driftnettet för jämförbara fastigheter har ökat med 1,5 mkr motsvarande en ökning om cirka 5 procent. För jämförbara fastigheter är det ökade driftnettet främst hänförligt till koncernens löpande arbete med standardförbättringar. Vidare har färdigställande av nyproduktion och genomförda förvärv tillfört ett driftnetto om 30,2 mkr. Överskottsgraden för kvartalet uppgår till 55,2 procent (52,1).

Driftnettet för perioden uppgår 125,8 mkr (57,4) med en överskottsgrad om 52,6 procent (49,0).

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner.

Kostnader för central administration uppgår för kvartalet till -12,1 mkr (-7,6). Kostnadsökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras huvudsakligen av utökad personalstyrka vilken tillkom i samband med tillträdet av Kuststaden, utökade centrala overheadkostnader i form av HR, IT och IR stöd samt ökade programvarukostnader främst som ett resultat av börsnoteringsprocessen, såsom till exempel insider- och visseblåsningssystem och programstöd för ESEF rapportering.

Administrationskostnader för perioden uppgår till -23,7 mkr (-13,9). Ökningen jämfört med föregående år beror utöver ovanstående också på att antalet anställda med koncerngemensamma befattningar fördubblats.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgår till -33,9 mkr (-13,9). Ökningen jämfört med föregående års motsvarande kvartal förklaras dels av uppläggningskostnader om drygt 10 mkr hänförliga till kvartalets refinansiering och utökade backup faciliteter som tagits som en engångspost, dels av övertagna/nya krediter kopplade till nyförvärv vilket står för knappt 7 mkr av ökningen. Därutöver tillkommer ökade räntekostnader för den 10-åriga ränteswap om 700 mkr som ingicks under kvartalet.

Finansiella intäkter/kostnader för perioden uppgår till -51,5 mkr (-24,8). Ökningen har samma förklaringsgrunder som ovan då lån övertagits till följd av förvärv av Kuststaden och finansiering av Gävle, Skokloster samt Umeå.

Not 6 Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis. Varje värderingsobjekt värderas externt minst en gång per år av externa oberoende auktoriserade värderingsinstitut, Savills, Newsec samt Svefa. Varje fastighet är individuellt besiktigad och bedömd utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Fysisk besiktning av fastighetsbeståndet sker löpande. För övriga kvartal utförs desktop värderingar av samma värderingsinstitut.

Värderingsinstituten har under den senaste månaden sett en avmattning på fastighetsmarknaden med mer osäkerhet och längre transaktionsprocesser. Värderingar har gjorts med bakgrund av en förändrad konjunktursikt givet rådande inflationstryck, stigande räntor och ökade boendekostnader. Det har inneburit ökade inflationsantaganden både avseende hyresintäkter och fastighetskostnader samt kalkylräntor som justerats för bedömd inflation. Högre kalkylräntor föranleder lägre marknadsvärden. Direktavkastningskraven ligger dock i stort oförändrade jämfört med föregående kvartal.

Marknadsvärdet vid kvartalets utgång har genererat en positiv värdeförändring om 21,5 mkr (202,9) för kvartalet. Drygt 10 mkr förklaras av positiv värdeförändring i samband med slutlig värdering av färdigställd nyproduktion i Höör. Resterande värdeförändring är ett netto av positiv värdeförändring som ett resultat av koncernens värdehöjande åtgärder och negativa värdeförändringar från en högre kalkylränta jämfört med tidigare kvartal.

För perioden uppgår värdeförändringen för fastigheterna till 190,7 mkr (273,4 mkr). Majoriteten av värdeökningen förklaras av ökat hyresvärde till följd av värdehöjande åtgärder. Därtill har en mindre justering av direktavkastningskravet gjorts för beståndet i Visby

Även koncernens derivat marknadsvärderas kvartalsvis. Värdeförändring för perioden uppgår till 61,5 mkr (5,2) och hänförs främst till koncernens räntederivat. Då räntorna stigit har räntederivaten värderats till ett högre värde än vid periodens ingång vilket haft en positiv påverkan på värdeförändringen.

Not 7 Skattekostnad

Kvartalets skattekostnad uppgår till -25,2 mkr (-50,1), varav -14,2 mkr (-42,7) är relaterat till uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring av fastigheter, vilken saknar en direkt likviditetspåverkan. Resterande utgörs av uppskjuten skatt hänförlig till derivat och aktuell skatt. Genom att lämna koncernbidrag, ränteutjämna inom koncernens bolag samt nyttja befintliga underskottsavdrag minskas aktuell skatt. För kvartalet uppgick aktuell skatt till -6,5 mkr (-7,1).

Periodens skattekostnad om -75,9 mkr (-67,2) utgörs också till största del av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring av fastigheter, -51,9 mkr (-57,2), och har därmed ingen likviditetseffekt.

Moderbolaget

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

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		6,2	1,6	1,4
Förvaltningsfastigheter	8	8 375,3	7 154,6	7 850,0
Materiella anläggningstillgångar		5,6	5,7	5,3
Finansiella anläggningstillgångar	9	26,4	32,5	24,9
Derivat		68,7	-	7,2
Fordringar		49,3	217,7	22,4
Likvida medel		684,2	80,1	616,5
Summa tillgångar		9 215,8	7 492,2	8 527,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	4 431,3	2 961,3	4 206,9
Uppskjuten skatteskuld	11	345,8	173,4	281,0
Långfristiga räntebärande skulder	12	4 201,2	3 510,2	3 124,8
Kortfristiga räntebärande skulder	12	95,3	706,6	759,1
Övriga skulder		142,2	142,7	155,9
Summa eget kapital och skulder		9 215,8	7 492,1	8 527,7

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 206,9	1 071,4	1 071,4
Periodens resultat	226,9	227,3	637,9
Nyemission		1 666,8	2 497,3
Kostnader hänförliga till nyemissioner	-0,2		
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande		-11,4	-11,5
Skatteeffekt på emissionskostnader	0,0		8,0
Återköp av aktier	-2,2		
Teckning av teckningsoptioner		3,9	3,9
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 431,3	2 960,5	4 206,9
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Totalt eget kapital vid periodens utgång	4 431,3	2 960,5	4 206,9

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

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

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens utgång värderats till 8 375,3 mkr (7 154,6), varav projektutvecklingsfastigheter, dvs inklusive pågående nyproduktion, utgör 124,6 mkr, tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgående till 7,3 mkr och resterande, 8 243,4 mkr, avseende befintliga förvaltningsfastigheter.

21,5 mkr i värdeförändring har tillkommit under kvartalet som ett resultat av kvartalets värdeförändringar kopplade till färdigställande av nyproduktion samt bolagets löpande standardförbättringar och nedlagda investeringar.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	7 850,0	3 452,1	3 452,1
Förvärv	175,3	3 320,7	3 351,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	82,3	61,8	160,6
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	77,2	77,9	166,6
IFRS16		7,1	7,3
Offentligt bidrag		-25,5	-25,5
Värdeförändringar	190,7	260,6	737,4
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	8 375,3	7 154,6	7 850,0

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 26,4 mkr (32,5) varav 17,3 (16,1) utgörs av andelar i gemensamt styrda företag. Resterande avser uppskjuten skattefordran på skattemässiga under-skottsavdrag.

Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till 4 431,3 mkr (2 961,3). Ökningen förklaras av genomförda nyemissioner och periodens resultat. Under perioden har eget kapital minskat med 2,2 mkr som ett resultat av att bolaget återköpt aktier.

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 345,8 mkr (173,4) är hänförlig främst till omvärdering av förvaltningsfastigheter men även till derivat.

Moderbolaget

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

Finansiering

Not 12 Finansiering

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgår till 4 296,5 mkr (4 216,8) och avser främst finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter och pågående nyproduktion. Av totala räntebärande skulder är 46,8 mkr (34,0) hänförligt till finansiering av ej färdigställda nyproduktionsprojekt och exkluderas i tabell nedan över kredit- och räntebindning.

Under kvartalet har koncernens räntebärande skulder ökat med cirka 262 mkr vilket främst förklaras av nyupptagna lån i samband med refinansieringen där högre marknadsvärden på befintliga fastigheter nyttjats för att frigöra ytterligare likviditet. En löpande refinansieringsprocess av befintliga krediter är av stor vikt då belåningsgraden minskar i takt med ökade fastighetsvärden från förädlingsarbeten. Detta i sin tur ger möjlighet att kontinuerligt frigöra ny likviditet för framtida investeringar som i sin tur leder till ytterligare ökat fastighetsvärde.

Vidare har även planerig amortering gjorts, ytterligare lyft av byggkreditiv samt att IFRS16 applicerats för en ny kontorslokal för huvudkontoret i Malmö. IFRS16 har vidare tillämpats för en tomträtt i Västervik och en kontorslokal i Oskarshamn vilket bidrar till en total IFRS16 skuld om 12,8 mkr, också denna exkluderad i tabellen över kredit- och räntebindning.

Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 47,1 mkr (37,9). Periodiserade upplåningskostnader om 2,9 mkr (4,7) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgår per 30 juni till 43,1 procent (57,8).

Refinansieringsprocessen under kvartalet möjliggör ytterligare framtida upplåning där bindande kreditlöften erhållits dels för att öka belåningen på existerande fastigheter (knappt 530 mkr), dels för framtida investeringar och förvärv (800 mkr varav 400 mkr kan nyttjas som långfristigt lån för förvärv och resterande 400 mkr som en treårig revolverande kreditfacilitet).

Kapital- och räntebindning

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

Koncernens låneportfölj består övervägande av krediter med rörlig räntebas, men består även av krediter med fast ränta. För att gardera sig mot fluktuationer på räntemarknaden och minska ränterisken nyttjas räntederivat för att påverka räntebindningstiden, och då primärt ränteswappar. Totalt uppgår swappportföljen till 1 600 mkr (900) vid periodens utgång. Under kvartalet har övervärdet i en 4-årig ränteswap om 500 mkr flyttats över till en ny 10-årig swap om 700 mkr för att på så vis få ned den fasta räntenivån. Säkrad fast ränta i den nya 10-åriga swapen uppgår till 2,21 procent. Portföljens räntebindningstid ökades därmed med cirka 1 år till 2,5 år (1,6).

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgår vid periodens utgång till 68,7 mkr (-2,3).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,9 år (3,2). Inkluderat fasträntekrediter hamnar koncernens räntesäkringsnivå på 45,5 procent. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till knappt 2,3 procent (2,0) att jämföra med 1,9 procent per 31 mars 2022. Ökningen förklaras dels av den 10-åriga swap som ingåtts samt av en uppgång i STIBOR 3m vilket påverkar den del av låneportföljen som inte räntesäkrats. Samtidigt har den genomsnittliga lånemarginalen på befintlig portfölj gått ned som ett resultat av refinansieringen.

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2022	92	2	2 306	54	200	-0,04
2023	535	13				
2024	371	9	500	12	500	0,09
2025	2 280	54	733	17	200	0,18
2026	457	11				
> 5 år	505	12	700	17	700	2,21
Summa*	4 239	100	4 239	100	1 600	1,01

* Exklusive byggnadskreditiv, IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2022-04-01- 2022-06-30	2022-01-01- 2022-06-30	2021-01-01- 2021-06-30	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	54,3	102,2	43,4	145,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	0,7	0,1	1,3
Betald ränta	-17,0	-35,3	-22,8	-74,2
Betald skatt	-7,3	-20,0	-10,3	-18,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30,4	47,5	10,5	53,7
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändring rörelsefordringar/-skulder	-12,4	-53,1	24,1	10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18,0	-5,6	34,6	63,8
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,0	-88,0	33,7	21,4
Utköp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-406,2	-406,2
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-40,7	-84,8	-62,2	-154,9
Nyproduktionsinvesteringar	-33,0	-62,7	-74,3	-135,2
Erhållet investeringsstöd	0,0	-	-	25,5
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,2	0,0	-1,1	-1,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-0,9	-	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73,9	-236,3	-510,0	-651,0
Finansieringsverksamheten				
Nyemission netto	-	-	141,4	1 137,8
Likvid från teckningsoptioner	-	-	3,9	3,9
Nyupptagna finansiella skulder	262,3	465,3	588,8	893,1
Låneupptagnings- och låneuppläggningskostnader	-10,8	-10,8	-	-2,2
Amortering av finansiella skulder	-4,8	-142,7	-361,2	-1 019,9
Förändring byggnadskreditiv	-	-	-	8,5
Återköp av egna aktier	-2,2	-2,2	-	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	244,5	309,6	372,9	1 021,2
Periodens kassaflöde	188,6	67,7	-102,5	433,9
Likvida medel vid årets början	495,7	616,5	182,7	182,7
Likvida medel vid periodens slut	684,2	684,2	80,1	616,5

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	3,5	1,7	6,2	3,7	10,0
Personalkostnader	-5,2	-3,6	-8,5	-7,1	-13,2
Övriga externa kostnader	-4,6	-3,1	-9,6	-5,1	-21,7
Rörelseresultat	-6,4	-4,9	-11,9	-8,6	-24,9
Finansiella intäkter/kostnader	36,6	56,6	35,7	58,1	43,4
Resultat efter finansiella poster	30,3	51,7	23,8	49,6	18,4
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0
Resultat före skatt	30,3	51,7	23,8	49,6	43,4
Skattkostnad	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0
Periodens resultat	30,3	51,6	23,8	49,4	43,4

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Materiella anläggningstillgångar	4,3	1,0	1,5
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 183,3	2 186,9	2 191,7
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	5 318,7	979,2	1 209,5
Uppskjutna skattefordringar	8,8	0,8	8,8
Övriga fordringar	6,7	181,6	6,3
Kassa och bank	658,9	20,0	607,2
Summa tillgångar	8 180,7	3 369,5	4 025,0
Bundet eget kapital	6,6	5,4	6,6
Fritt eget kapital	3 298,6	2 447,8	3 277,2
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	361,1	0,0
Skulder till koncernföretag	4 868,4	511,3	722,3
Övriga skulder	7,2	43,9	18,9
Summa eget kapital och skulder	8 180,7	3 369,5	4 025,0

Moderbolagets resultat- och balansräkning påverkas av den refinansieringsprocess som genomförts under kvartalet. Fler koncerninterna mellanhavanden går nu via moderbolaget, vilket innebär att både fordringar och skulder till koncernföretag har ökat i omfattning. Under finansiella intäkter/kostnader redovisas reavinst med 36,4 mkr (57,1) p g a koncernintern försäljning av dotterbolag. Samtliga dessa transaktioner elimineras i koncernen.

Segmentsrapportering

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

Resultaträkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Intäkter	239,0	160,9	0,0	0,0	0,0	0,0	239,0	160,9
Kostnader	-113,2	-76,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-113,2	-76,3
Driftnetto	125,8	84,6	0,0	0,0	0,0	0,0	125,8	84,6
Centrala administrationskostnader	-5,5	-5,7	0,0	0,3	-18,1	-12,3	-23,6	-17,7
Rörelseresultat	120,3	78,9	0,0	0,3	-18,1	-12,3	102,2	66,8
Finansiella intäkter/kostnader	-44,5	-27,0	1,2	0,0	-8,2	-4,2	-51,5	-31,2
Förvaltningsresultat	75,8	51,8	1,2	0,3	-26,3	-16,5	50,6	35,6
Värdeförändringar fastigheter	189,6	288,8	1,0	0,0	0,0	-0,2	190,7	288,6
Värdeförändringar derivat	23,5	2,8	0,6	1,6	37,4	0,9	61,5	5,2
Resultat före skatt	288,9	343,5	2,8	1,8	11,1	-15,9	302,9	329,4
Skattkostnad	-67,8	-69,9	-0,3	-0,1	-7,7	-0,2	-75,9	-70,2
Periodens resultat	221,1	273,6	2,5	1,8	3,4	-16,0	227,0	259,3

Balansräkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Förvaltningsfastigheter	8 250,8	7 061,9	124,6	92,7	0,0	0,0	8 375,3	7 154,6
Långfristiga räntebärande skulder	4 201,2	2 882,8	0,0			627,8	4 201,2	3 510,6
Kortfristiga räntebärande skulder	48,4	672,8	46,8	33,8	0,0	0,0	95,3	706,6
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	328,5	176,0	2,9	0,0	0,0	0,0	331,4	176,0

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

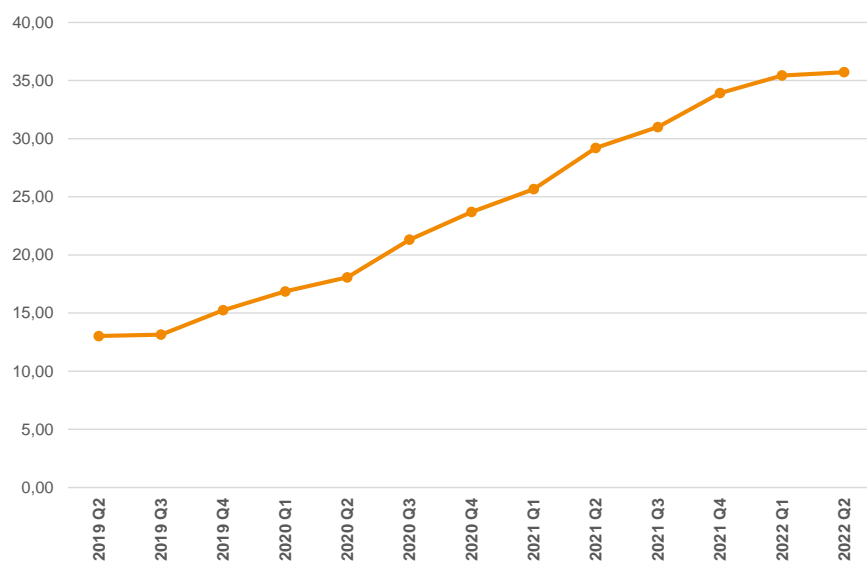
Nyckeltal

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

I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

Fastighetsrelaterade	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	120,3	60,9	239,0	117,0	344,2
Förvaltningsresultat, mkr	20,4	10,2	50,6	18,6	76,4
Periodens resultat, mkr	38,4	164,4	226,9	230,0	640,5
Överskottsgrad, %	55,2	52,1	52,6	49,0	55,2
Reell uthyrningsgrad, %	98,6	99,6	98,6	99,6	98,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 375,3	7 154,6	8 375,3	7 154,6	7 850,0
Marknadsvärde/kvm	19 168	16 887	19 168	16 887	18 244
Total uthyrningsbar yta, tkvm	430,1	417,7	430,1	417,7	416,6
Antal lägenheter i förvaltning	5 632	5 366	5 632	5 366	5 412
Antal lägenheter i projektutveckling	1 766	1 166	1 766	1 166	1 494
Finansiella					
Soliditet, %	48,1	39,5	48,1	39,5	49,3
Belåningsgrad, %	43,1	57,8	43,1	57,8	41,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,1	1,9	2,1
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 699,4	3 131,0	4 699,4	3 131,0	4 471,9
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,15	0,18	0,38	0,35	0,93
Eget kapital per aktie, kr	33,64	27,62	33,64	27,62	31,91
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	35,67	29,21	35,67	29,21	33,92
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	-	-	9,5	6 163,3	98,0
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	22,1	61,6	22,1	61,6	43,1
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,7	107,2	131,7	107,2	131,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,8	57,3	131,8	53,1	82,3

Utveckling långsiktigt substansvärde per aktie, kr



I tabellen ovan visas utvecklingen av långsiktigt substansvärde per aktie sedan 2019.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Marknadsvärde/kvm	Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	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.
Driftnetto	Nettoomsättning fastighetsförvaltning före eliminering av koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.	Nyckeltalet mäter fastighetsbolagets överskott från verksamheten och visar bolagets förmåga att finansiera verksamheten med egna medel

Avstämningstabell nyckeltal

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Marknadsvärde/kvm					
A Förvaltningsfastigheter, mkr	8 375,3	7 154,6	8 375,3	7 154,6	7 850,0
B Pågående nyproduktioner, mkr	124,6	100,3	124,6	100,3	241,3
C Tomträtt	7,3	0,0	7,3	0,0	7,3
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	430,1	417,7	430,1	417,7	416,6
(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm	19 168	16 887	19 168	16 887	18 244
Överskottsgrad, %					
A Driftnetto, mkr	66,4	31,7	125,8	57,4	189,9
B Intäkter, mkr	120,3	60,9	239,0	117,0	344,2
A/B Överskottsgrad, %	55,2	52,1	52,6	49,0	55,2
Reell utyrningsgrad, %					
A Antal lägenheter	5 632	5 366	5 632	5 366	5 412
B Antal outhyrda lägenheter	178	73	178	73	194
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	100	49	100	49	120
1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %	98,6	99,6	98,6	99,6	98,6
Soliditet, %					
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 431,3	2 960,5	4 431,3	2 960,5	4 206,9
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 215,8	7 493,6	9 215,8	7 493,6	8 527,7
(A+B)/C Soliditet, %	48,1	39,5	48,1	39,5	49,3
Belåningsgrad, %					
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	4 201,2	3 510,3	4 201,2	3 510,3	3 124,8
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	95,3	706,6	95,3	706,6	759,1
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	684,2	80,1	684,2	80,1	616,5
D Förvaltningsfastigheter, mkr	8 375,3	7 154,6	8 375,3	7 154,6	7 850,0
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	43,1	57,8	43,1	57,8	41,6
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	46,8	33,8	46,8	33,8	60,0
F Säljarrevers, mkr	0,0	627,2	0,0	627,2	0,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	124,6	100,3	124,6	100,3	241,3
(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	51,5	50,4	51,5	50,4	50,3
Räntetäckningsgrad, ggr					
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	203,8	90,9	203,8	90,9	145,1
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-95,4	-47,1	-95,4	-47,1	-68,7
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,1	1,9	2,1
Långsiktigt substansvärde, mkr					
A Eget kapital, mkr	4 431,3	2 960,5	4 431,3	2 960,5	4 206,9
B Återläggning derivat, mkr	-68,7	-1,4	-68,7	-1,4	-7,2
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	345,8	173,4	345,8	173,4	281,0
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	-9,1	-1,4	-9,1	-1,4	-8,8
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt Substansvärde, mkr	4 699,4	3 131,0	4 699,4	3 131,0	4 471,9

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
A Förvaltningsresultat, mkr	20,4	10,2	50,6	18,6	76,4
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C Vägt gmsn antal aktier under perioden före utspädning, miljontal *	131,8	57,3	131,8	53,1	82,3
(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,15	0,18	0,38	0,35	0,93
Eget kapital per aktie, kr *					
A Eget kapital, mkr	4 431,3	2 960,5	4 431,3	2 960,5	4 206,9
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,7	107,2	131,7	107,2	131,8
A/B Eget kapital per aktie, kr	33,64	27,62	33,64	27,62	31,91
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 699,4	3 131,0	4 699,4	3 131,0	4 471,9
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal *	131,7	107,2	131,7	107,2	131,8
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	35,67	29,21	35,67	29,21	33,92
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %					
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr *	0,15	0,18	0,38	0,35	0,93
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr *	0,18	0,01	0,35	0,01	0,47
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-12,9%	1677,4%	9,5%	6163,3%	98,0%
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %					
A Långsiktigt Substansvärde under perioden per aktie, kr *	35,67	29,21	35,67	29,21	33,92
B Långsiktigt Substansvärde under föregående period per aktie, kr *	29,21	18,08	29,21	18,08	23,70
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	22,1%	61,6%	22,1%	61,6%	43,1%

* Antal aktier efter återköp

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

Koncernens verksamhet är beroende av den allmänna ekonomiska och politiska utvecklingen i framförallt Sverige, vilka kan påverka efterfrågan på boende och lokaler. Samtliga identifierade risker följs 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 förfallande lån 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, 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. Per bokslutsdatum efterlevdes samtliga finansiella åtaganden.

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 historiskt haft 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, 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	578,0	+ 0,25%-enheter	-502,8
Hyresvärde*	- 2,50%	-41,6	+ 2,50%	329,2
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	123,3	+ 2,50%	-123,3
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	27,0	+ 0,25%-enheter	-27,1

*-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, tidsplaner 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

Vi har under perioden observerat en större osäkerhet på de finansiella marknaderna när det gäller bankfinansiering där bankernas finansieringskostnad gått upp med högre marginaler som följd. Detta har dock inte haft någon påverkan på KlaraBo då vi under kvartalet*/ ingått nya kreditfaciliteter med tre av koncernens banker till bättre villkor än i befintliga avtal.

Bankfinansiering är KlaraBos primära finansieringskälla och per 30 juni har bolaget en stabil finansiell ställning där likvida medel uppgår till 684,2 mkr.

Operationell risk

KlaraBo befinner sig i en expansionsfas och har identifierat ett antal tillväxtorienterade mål. Risker och möjligheter kopplade till att nå tillväxtmålen utgörs av bland annat fortsatt tillgång till nya projekt, nyckelpersoner och riskhantering i projekt (avseende tid, kostnad och kvalitet).

Trots en stabilisering av priserna på bland annat material, entreprenader och transporter präglas marknaden fortsatt av ett större mått av osäkerheter gällande tillgång och leveranssäkerhet vilket påverkar KlaraBos totala produktionskostnad negativt. Bristande leveranskedjor, minskad produktion samt ökad oro i omvärlden bidrar samtliga till det osäkra läget. Påverkan på pågående projekt är begränsad i omfattning men för framtida projekt finns risk för negativ påverkan, både på kort och lång sikt.

Övriga upplysningar

Hållbarhet

KlaraBo har högt ställda hållbarhetsmål och arbetar systematiskt med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Detta arbete har genererat både samhällsnytta och kundnytta och kommer att fortsätta tillämpas i våra bostadsfastigheter och i nyproduktionen.

KlaraBo förvärvar, uppför och förvaltar hållbara hyresbostäder, och koncernen värnar om god inomhusmiljö och sunda material som minimerar miljöpåverkan under hela fastighetens livslängd. I både utvecklingsfasen av ett projekt och förvaltningsverksamheten väljer KlaraBo koncept och lösningar som bidrar positivt till hållbarhetsmålen. Som långsiktig fastighetsägare har KlaraBo som ambition att förvalta och förädla fastigheterna med minimal miljöbelastning till maximal kundnytta. Att integrera miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet är en naturlig del av koncernens verksamhet.

Miljömål

- Minska energiförbrukningen.
- Använda förnybara energikällor. KlaraBo arbetar med att minska beroendet av fossila bränslen, bland annat genom att:
 - vid upphandling av nya elavtal alltid välja el från förnybara energikällor;
 - vid upphandling av gas alltid välja biogas istället för naturgas; och
 - vid upphandling av fjärrvärme diskutera med leverantören för att uppnå bästa möjliga fossilfria lösning.

KlaraBo erbjuder klimatsmarta bostäder som är utvecklade för att i största möjliga utsträckning byggas i trä. Detta för att erbjuda ett klimatsmart boende och dessutom få en rationell produktion. Trä är ett förnybart byggmaterial som lagrar koldioxid under hela sin livstid. Att tillverka ett trähus kräver dessutom mindre energi än tillverkning av betong eller stålkonstruktioner och därmed bidrar valet av trä till mindre koldioxidutsläpp. KlaraBo använder FSC-märkt trä i nyproduktionen, vilket innebär att materialet kommer från ett ansvarsfullt skogsbruk som tar hänsyn till människor och miljö.

Koncernens affärsidé är att utgå från ett begränsat antal byggnadsalternativ – Klarabo-hus – som anpassas för respektive plats. Grunden är ett systematiskt arbetssätt som ger optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som bra arbetsmiljö. Byggvolymerna prefabriceras i inomhusmiljö av samarbetspartners för att sedan transporteras till byggarbetsplatsen för montage i Sverige. Materialval till fasad och tak anpassas till respektive projekt. Byggnation på detta sätt resulterar i energibesparingar då byggprocessen med industriell byggteknik är energieffektiv med färre transporter, kortare byggtider än byggnation i betong och snabbare montage vilket resulterar i minskade kostnader.

Byggnaderna är dessutom energieffektiva. KlaraBos nyproduktion följer Boverkets normer för energiförbrukning och har välisolerade väggar, fönster med hög isoleringsförmåga, snålspolande vattenblandare och energisnåla vitvaror. Energiförbrukningen för KlaraBos hus utgör ungefär hälften av kravet som anges i Boverkets Byggregler (BBR). Detta uppnås med hjälp av energismarta materialval och lokal energitillförsel i form av solceller, men också genom att produktionsmetoden tillåter välisolerade konstruktioner med moduler som gör att vi får dubbla innerväggar samt dubbla bjälklag med isolering. Detta resulterar i en välisolerad konstruktion med ett lågt primärenergital i sin helhet. Genom att bygga med hög kvalitet och energieffektivt ökar fastighetens livslängd vilket ger KlaraBo en möjlighet att planera ett långsiktigt gott underhåll som i sin tur leder till hållbara livsmiljöer.

KlaraBo-hus uppförs med ambition att klara motsvarande krav som ställs i certifieringssystemet Svanen.

Sociala och ekonomiska mål

- Öka engagemanget i våra områden genom att till exempel erbjuda sommararbete till långtidsarbetslösa och till ungdomar som en väg in på arbetsmarknaden.
- Bygga fler nya hållbara och miljöcertifierade, kvalitativa, funktionella, kostnads- och yteffektiva bostäder.
- Renovera för en långsiktigt hållbar förvaltning där omfattningen av renoveringsåtgärder anpassas för att tillgodose såväl byggnadens tekniska förutsättningar som hyresgästernas efterfrågan.

Genom att förse områdena där KlaraBo verkar med välplanerade grönområden, torg och kontaktytor skapar koncernen en ökad trygghet och främjar hyresgästernas livskvalitet. Som långsiktig fastighets-

ägare är KlaraBos inställning att bostadsområdenas gemensamma funktioner på sikt ska planeras och utvecklas efter hyresgästernas önskemål.

Marknadsutsikter

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

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

Organisation och medarbetare

Moderbolag i koncernen är KlaraBo Sverige AB. Koncernen består vid periodens utgång av 76 dotterbolag och 6 gemensamt styrda bolag. Antalet anställda uppgår till 67 (56), varav 18 kvinnor (15) respektive 49 män (41).

Redovisningsprinciper

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

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till KlaraBo årsredovisning för 2021. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2021.

Transaktioner med närstående

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

Utöver ersättningar till ledande befattningshavare har under perioden 500 000 kr betalats som ett engångsarvode till Valhalla Corporate Advisors AB i samband med förvärvet av bestånd i Skokloster och Gävle. Bolaget kontrolleras av styrelseledamoten Joacim Sjöberg.

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 uppgår till 131 827 883 stycken, varav 16 300 000 stycken av serie A och 115 527 883 stycken av serie B. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Bolaget har under kvartalet påbörjat återköp av aktier och har per 30 juni återköpt totalt 87 234 aktier.

Största aktieägare per 30 juni 2022

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	1 800 000	11 006 647	12 806 647	9,7%	10,2%
Rutger Arnhult gm bolag	0	10 557 667	10 557 667	8,0%	3,7%
Wealins S.A.	0	9 638 901	9 638 901	7,3%	3,4%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	9 360 610	9 360 610	7,1%	3,3%
Länsförsäkringar Fonder	0	9 126 899	9 126 899	6,9%	3,2%
Ralph Mühlrad med familj och gm bolag	1 285 000	7 098 728	8 383 728	6,4%	7,0%
Anders Pettersson gm bolag	3 966 316	3 575 538	7 541 854	5,7%	15,3%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	5 646 065	5 646 065	4,3%	2,0%
Lennart Sten privat och gm bolag	1 995 000	2 994 609	4 989 609	3,8%	8,1%
ODIN Fonder	0	4 257 143	4 257 143	3,2%	1,5%
Futur Pension	134 484	3 121 308	3 255 792	2,5%	1,6%
Clearance Capital	0	3 193 431	3 193 431	2,4%	1,1%
Mats Johansson gm bolag	2 699 400	0	2 699 400	2,0%	9,5%
Doxa AB	0	2 548 691	2 548 691	1,9%	0,9%
Andreas Morfiadakis privat och gm bolag	2 361 287	56 000	2 417 287	1,8%	8,4%
Övriga	2 058 513	33 345 646	35 404 159	27%	21%
	16 300 000	115 527 883	131 827 883	100%	100%

Teckningsoptioner

KlaraBo har tre pågående optionsprogram utställda till bolagets anställda. Det första programmet omfattades av totalt 1 666 335 optioner, som vardera berättigade till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 mars – 31 mars 2024, till en teckningskurs om 30 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 1 367 585 optioner tecknats och resterande har löpt ut och kan inte längre tecknas. Det andra programmet omfattas av totalt 500 000 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 juni – 31 augusti 2024, till en teckningskurs om 39 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 500 000 optioner tecknats. Det tredje programmet omfattas av totalt 1 429 440 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 augusti – 31 oktober 2024, till en teckningskurs om 39 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 1 429 440 optioner tecknats.

Totalt omfattar incitamentsprogrammen per 30 juni högst 3 297 025 teckningsoptioner som kan utnyttjas för teckning av högst 3 297 025 aktier av serie B, vilket motsvarar en utspädningseffekt om högst cirka 2,44 procent baserat på antalet aktier i bolaget.

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, 13 juli 2022

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

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



Kalendarium

Delårsrapport Q3 januari-september 2022
Bokslutskommuniké 2022

26 oktober 2022
15 februari 2023



Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta

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

Jenny Appenrodt, CFO
jenny.appenrodt@klarabo.se
+46 730 214 797

Patrick Lindström, IR-manager
patrick.lindstrom@klarabo.se
+46 709 711 270

KLARABO