

# Bokslutskommuniké 31 december 2021

# Q4

## Oktober – december

- Intäkterna för kvartalet uppgår till 115,1 mkr (55,5), en ökning med 107 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår till 62,9 mkr (28,9), motsvarande en ökning på 118 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Kvartalets förvaltningsresultat uppgår till 22,7 mkr (12,0), en ökning om 89 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till 303,7 mkr (148,3) och för derivat till 4,4 mkr (-1,7).
- Kvartalets resultat uppgår till 251,7 mkr (124,4), motsvarande 2,19 kr per aktie före utspädning (1,84).
- Belåningsgraden uppgår per 31 december till 41,6 procent.

## Januari – december

- Intäkterna för perioden uppgår till 344,2 mkr (178,8), en ökning med 93 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår för perioden till 189,9 mkr (96,8), motsvarande en ökning på 96 procent jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 76,4 mkr (35,7), en ökning om 114 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till 737,3 mkr (413,0) och för derivat till 10,9 mkr (-7,5).
- Periodens resultat uppgår till 640,5 mkr (345,2), motsvarande 7,75 kr per aktie (5,32) före utspädning.
- Substansvärde (EPRA NRV) per aktie uppgår till 33,92 kr (23,70) vilket är en ökning med 45 procent jämfört med föregående år.
- Styrelsen föreslår till stämman att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Förvärv av 126 hyreslägenheter i Umeå tätort till ett underliggande fastighetsvärde om 175 mkr, med sammantagna ytor om cirka 8 700 kvm. Förvärvet finansieras med banklån och egen kassa.
- Tilldelats markanvisning av Skellefteå kommun i stadsdelen Anderstorg. Markanvisningen omfattar färdig detaljplan med cirka 10 000 kvm BTA där bolaget kommer att uppföra omkring 130 hyreslägenheter.



Motala

# Perioden i korthet

## Väsentliga händelser under fjärde kvartalet 2021

- Offentliggörande av erbjudande att teckna nyemitterade B-aktier motsvarande 750 mkr exklusive eventuell övertilldelningsoption och publicering av prospekt inför notering på Nasdaq Stockholm.
- Kraftigt övertecknat erbjudande med 21 482 572 nyemitterade B-aktier som följd, exklusive övertilldelningsoption, motsvarande 750 mkr före avdrag för kostnader och cirka 5 000 nya aktieägare.
- Inledande handel av bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm den 2 december.
- Utnyttjande av övertilldelningsoption med emission om ytterligare 3 214 285 B-aktier, motsvarande 112,5 mkr.
- Amortering av drygt 360 mkr på säljarreverser som därefter är fullt återbetalda.
- Förvärv av tomställd projektfastighet i centrala Malmö till ett pris om 28 mkr. Fastigheten kommer att konverteras till 30 hyreslägenheter.
- Beslut om att bygga 16 nya vindsvåningar i Tågaborg, Helsingborg, vilket ökar beståndet i Helsingborg med drygt 20 procent till 90 lägenheter totalt.
- Inflyttning av nyproduktion i Motala om 46 hyreslägenheter. Nyproduktionen i Motala är koncernens första projekt som certifieras i enlighet med Miljöbyggnad Silver.

## Väsentliga händelser under perioden, utöver ovanstående

- Utköp av innehav utan bestämmande inflytande, från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden.
- Tecknat lokalavtal om cirka 1 000 kvm i fastigheten Skrattnåsen i Malmö.
- Nya operationella och finansiella mål samt utdelningspolicy fastställdes på styrelsemöte den 17 februari, se sid 5.
- Nyval av styrelseledamot Sophia Mattsson-Linnala på bolagsstämman den 4 mars.
- Färdigställande av nyproduktion i Höganäs under första kvartalet.
- Vid årsstämman den 28 april beslutades att ställa ut 500 000 teckningsoptioner till bolagets vd Andreas Morfiadakis.
- Tilldelats markanvisning av Västerås kommun i stadsdelen Sätra. Markanvisningen omfattar 4 500 kvm BTA där bolaget kommer att uppföra hyreslägenheter.
- Undertecknat och tillträtt fastighetsbestånd av Kuststaden Projektutveckling AB och KPU Bostadsutveckling AB. Samgåendet skapar ett renodlat bostadsbolag med över 5 000 hyreslägenheter samt 1 100 lägenheter i projektportfölj. Betalning via emission av 40 706 864 B-aktier som extrastämman den 18 juni fattade beslut om, samt via kontantdel uppgående till 109,3 mkr. Total köpeskilling om 1 281,3 mkr. Förvärven har hanterats som tillgångsförvärv i enlighet med IFRS 3.
- Vid extrastämman den 24 juni beslutades om nyval av styrelseledamot Per-Håkan Börjesson, vd för Investment AB Spiltan.
- Beslut på styrelsemöte den 24 juni om att ställa ut ett nytt teckningsoptionsprogram om 1 429 440 teckningsoptioner till anställda i KlaraBo.
- Styrelseledamöter Sophia Mattsson-Linnala, Lulu Gylleneiden och Joacim Sjöberg har via beslut på extra bolagsstämman den 18 juni tecknat vardera 17 500 aktier av serie B.
- Emission av 6 000 000 B-aktier till Länsförsäkringar Fonder med stöd av styrelsens bemyndigande från årsstämman den 28 april.
- Beslut om att påbörja byggnation av 23 hyreslägenheter i Trelleborg med planerat färdigställandedatum hösten 2022.
- Förvärv av drygt 270 hyreslägenheter i central Gävle och Skokloster med tillträde 30 juni. Samtidigt genomfördes med stöd av styrelsens bemyndigande en riktad emission av 6 233 333 aktier av serie B till Rutger Arnhult genom bolag.
- Beslut om byggstart avseende 58 hyreslägenheter i Borlänge. Projektet är en förtätning av befintligt bestånd och del av samarbetsprojekt med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.
- I Lunds kommun har KlaraBo drivit fram en ny lagakraftvunnen detaljplan som möjliggör byggnation av 20 yteffektiva och miljöcertifierade hyreslägenheter.
- Tillsammans med OBOS Kärnhem har KlaraBo ingått aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av 15 000 kvm BTA i centrala Kristianstad. Parterna kommer gemensamt driva fram en ny detaljplan som kommer möjliggöra cirka 100 hyreslägenheter för KlaraBo.

Periodens resultat

**640,5** MKR

345,2 MKR 2020

EPRA NRV/aktie

**33,9** KR

23,7 KR 2020

Reell uthyrningsgrad bostäder

**98,6** %

99,3 % 2020

Antal lägenheter i projektutveckling

**1494** ST

1 159 ST 2020

## Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell sedan 26.

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	115,1	55,5	344,2	178,8
Förvaltningsresultat, mkr	22,7	12,0	76,4	35,7
Periodens resultat, mkr	251,7	124,4	640,5	345,2
Överskottsgrad, %	54,6	52,0	55,2	54,1
Reell uthyrningsgrad, %	98,6	99,3	98,6	99,3
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 850,0	3 452,1	7 850,0	3 452,1
Antal lägenheter i förvaltning	5 412	2 682	5 412	2 682
Antal lägenheter i projektutveckling	1 494	1 159	1 494	1 159
Soliditet, %	49,3	39,9	49,3	39,9
Belåningsgrad, %	41,6	52,8	41,6	52,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,1	2,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,20	0,16	0,93	0,47
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,19	1,84	7,75	6,34
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,17	1,84	7,67	6,34
EPRA NRV per aktie, kr	33,92	23,70	33,92	23,70
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,8	48,8	131,8	48,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	114,8	48,8	82,3	41,0
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljontal	115,7	48,8	83,2	41,0

# VD Andreas Morfiadakis har ordet

## Väsentlig resultatförbättring, starkare finansiell ställning och ökat förvärvsutrymme

I början av december 2021 noterades KlaraBos B-aktie på Nasdaq Stockholms huvudlista. Därmed uppnåddes en viktig milstolpe i bolagets utveckling. Noteringen stärker våra tillväxtförutsättningar, breddar ägarbasen och förbättrar tillgången till kapitalmarknaden. Noteringen innebär också en ökad kännedom om bolaget vilket stärker vår profil mot anställda, hyresgäster, kommuner, långgivare och investerare.

Intresset för att teckna aktier vid noteringen var stort, såväl bland svenska och internationella institutioner som bland allmänheten. Erbjudandet blev kraftigt övertecknat och totalt önskade över 38 000 privatpersoner och institutioner att teckna aktier. Per 31 december har vi knappt 6 500 aktieägare. Vi är glada och stolta över det mottagande och det intresse vi mött och välkomnar alla nya aktieägare.

### Kort om KlaraBo

Till alla nya och blivande aktieägare kan jag säga att KlaraBo förvärvar, uppför, äger och förvaltar bostäder. Bolaget grundades 2017 och är baserat i Malmö men vi är verksamma över hela Sverige. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. De nyproducerade bostäderna är egenutvecklade och ytsmarta, vilket bidrar till rimliga hyror. Vi bygger huvudsakligen i trä och utgår från ett antal grundläggande lägenhetsmodeller, så kallade baslägenheter. Därmed uppnår vi ett hållbart och optimalt resursutnyttjande. Det äldre beståndet renoveras i takt med frivillig avflyttning, vilket bidrar till långsiktigt värdeskapande. Givet kombinationen av stor efterfrågan på bostäder och det begränsade utbudet tror vi att vi har goda förutsättningar att fortsätta skapa aktieägarvärde för alla gamla och nya aktieägare.

### Resultat

Det är glädjande att vi, rensat för noterings- och emissionskostnader om totalt cirka 42 mkr, kan redovisa ännu ett fint kvartal. Intäkterna ökade med 107 procent till 115,1 mkr (55,5) jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen berodde främst på förvärv då antalet förvaltningslägenheter mer än fördubblats. Driftnettot steg 118 procent till 62,9 mkr (28,9), främst drivet av värdeskapande åtgärder i befintligt bestånd. Sammantaget gör det att förvaltningsresultatet ökar 89 procent till 22,7 mkr (12,0). Värdeökningen i beståndet uppgick till 303,7 mkr, drivet bland annat av investeringar. Under kvartalet använde vi en del av emissionslikviden för att amortera drygt 360 mkr på utestående säljarreverser, vilket kommer att minska koncernens räntekostnader med knappt 13 mkr på årsbasis. Detta stärker vårt kassaflöde, förbättrar förvaltningsresultatet och vår genomsnittliga lånemarginal sjunker. Vid årets utgång hade vi en belåningsgrad om 41,6 procent och en räntetäckningsgrad enligt intjäningsförmågan om 3,28 gånger. Med en starkt balansräkning och förbättrad intjäningsförmåga har vi ökat vårt förvärvs- och investeringsutrymme.

Det var hög aktivitet i övrigt under kvartalet. Utöver noteringsprocessen passade vi i december på att välkomna 46 hushåll till våra nyproducerade, hållbara bostäder i Motala. KlaraBo miljöcertifierar samtliga nyproduktionsprojekt och i det här fallet blir fastigheten den första i vår regi att erhålla miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Vi förvärvade en mindre projektfastighet i centrala Malmö som efter sedvanlig ROT-renovering kommer att konverteras till 30 mindre lägenheter. Vi beslutade att skapa 16 nya vindslägenheter i Tågaborg i Helsingborg och i Umeå förvärvade vi 126 hyreslägenheter precis i början av detta år.

I början av det här året har osäkerheten ökat kring det geopolitiska läget liksom kring inflations-, växelkurs- och ränteutvecklingen. Det kan slå på material- och virkespriser samt skapa logistiska utmaningar, men om dessa osäkerhetsfaktorer får någon mer materiell effekt på vår verksamhet är för tidigt att säga.

### Utsikter

Även om osäkerheten ökat i omvärlden står vi fortsatt på en solid grund med stabila kassaflöden från de cirka 5 500 fullt uthyrda lägenheter som vi förvaltar och en belåningsgrad under 42 procent. Detta skapar utrymme för fler värdeskapande affärer framåt.

**Andreas Morfiadakis**, VD KlaraBo



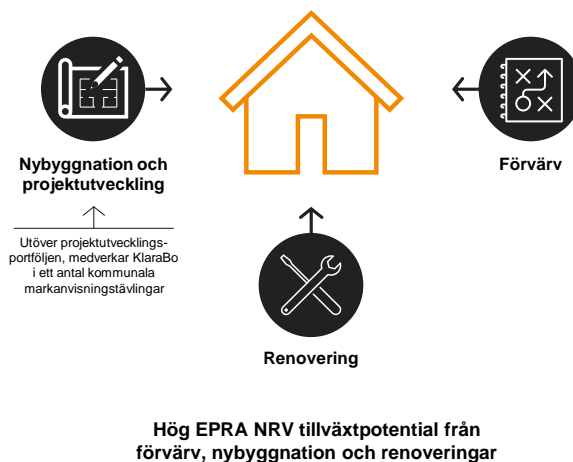
**Andreas Morfiadakis, VD**  
Fotograf: Eva Dalin

# 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 31 december utgör 85% av kontrakterade hyror. Per 31 december har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrbningsbar yta om cirka 416 600 kvm fördelat på 5 412 lägenheter samt kontrakterade hyror om ca 465 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 494 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 EPRA NRV 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; och
- Värdeskapande åtgärder inom befintliga förvaltningsfastigheter, såväl intäktsförhöjande som kostnadsänkande.

ÖVERGRIPANDE MÅL		Mål	Utfall 2021
<b>Antal lägenheter</b>	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	<b>&gt;500 000 kvm</b>	<b>358 672</b>
<b>Byggrätter</b>	Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.	<b>&gt;200 bostäder</b>	<b>219</b>
<b>Hyresvärde</b>	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	<b>&gt;Allmän hyreshöjning</b>	<b>8,4 procent-enheter</b>
<b>EPRA NRV</b>	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i EPRA NRV per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	<b>&gt;15%</b>	<b>43,1%</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	<b>&gt;12%</b>	<b>98,0%</b>
<b>Utdelning</b>	Långsiktigt ska KlaraBo dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv, under de närmaste åren, varför utdelningar då kan komma att utebli.	<b>&gt;50% av beskattat förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>



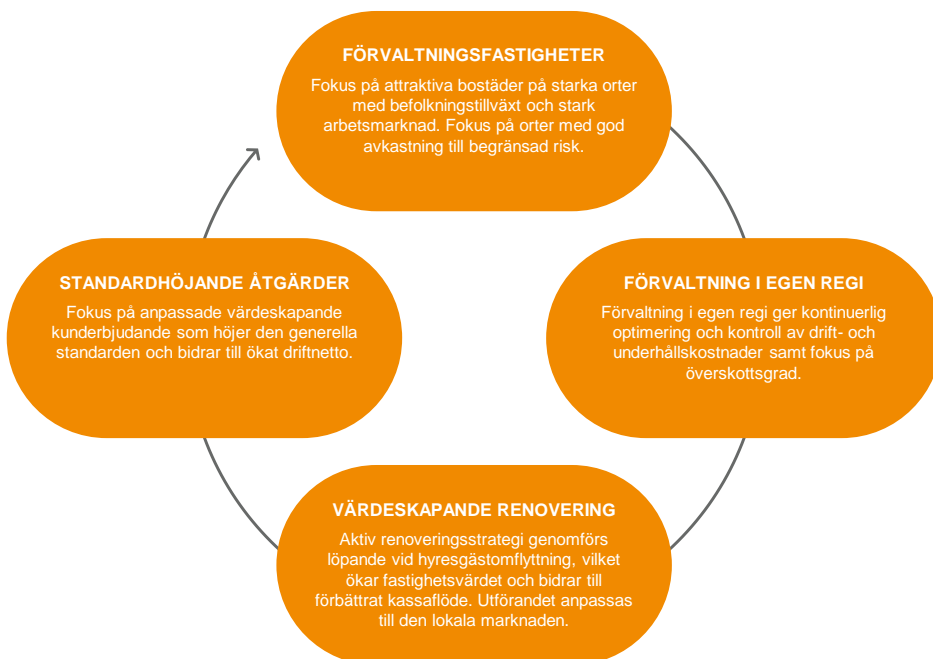
# Fastighetsbestånd

## Förvaltningsfastigheter

KlaraBos bestånd av förvaltningsfastigheter finns i hela Sverige, från Trelleborg i söder till Sundsvall 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.

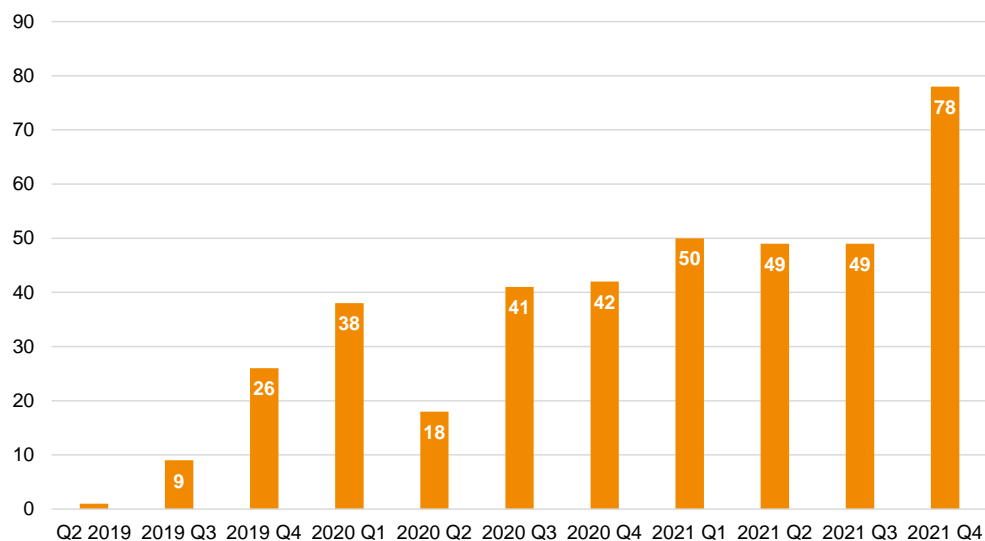
Fastighetsinnehavet består av 201 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 416 600 kvm exklusive parkeringsplatser och garage.

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



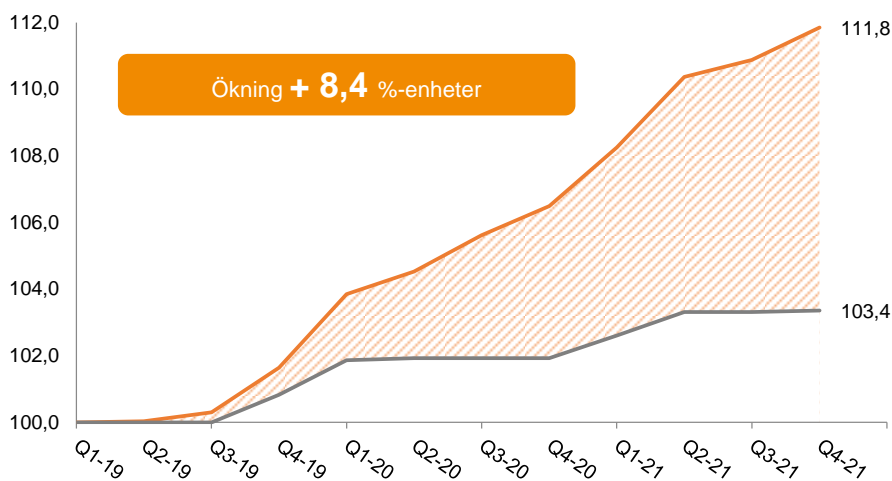
Under kvartalet har bolaget investerat 51,5 mkr (19) i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd 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



Grafen visar antalet utförda totalrenoveringar under respektive kvartal. Totalrenovering innebär att lägenhetens normhyra uppnått den fulla potentiella målhyran för respektive fastighet och ort.

## %-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 8,4 procentenheter för jämförbart bestånd.



Utöver åtgärderna för totalrenoveringar av lägenheterna fokuserar KlaraBo på anpassade kunderbudanden 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.



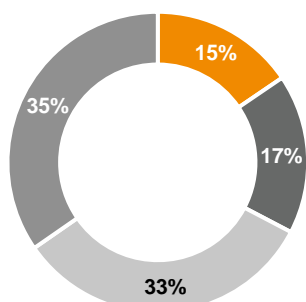
## Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Yta, tkvm			Marknadsvärde	
			BOA	LOA	Totalt	mkr	kr/kvm
Mitt*	75	827	53,6	11,8	65,4	1 124	17 177
Nord	16	1 039	72,9	2,7	75,5	1 261	16 701
Syd	59	1 624	104,5	26,3	130,8	2 822	21 571
Öst	51	1 922	127,7	17,2	144,8	2 511	17 340
	<b>201</b>	<b>5 412</b>	<b>358,7</b>	<b>58,0</b>	<b>416,6</b>	<b>7 719</b>	<b>18 527</b>

\* Inklusive färdigställd nyproduktion i Motala

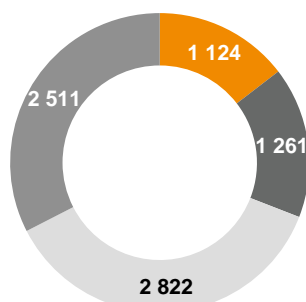
Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto		
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	
Mitt	77,5	1 185	92,9	97,6	72,0	27,2	416	44,8	685	
Nord	85,1	1 127	93,7	97,0	79,7	31,4	415	48,4	641	
Syd	161,3	1 232	94,2	98,7	151,9	50,9	389	101,0	772	
Öst	167,1	1 153	96,3	99,9	161,0	53,2	367	107,8	744	
	<b>490,9</b>	<b>1 178</b>	<b>94,6</b>	<b>98,6</b>	<b>464,6</b>	<b>162,7</b>	<b>390</b>	<b>302,0</b>	<b>725</b>	
					<b>Fastighetsadministration</b>		<b>29,6</b>	<b>71</b>		
					<b>Driftnetto inkl. fast.admin.</b>	<b>464,6</b>	<b>192,3</b>	<b>461</b>	<b>272,4</b>	<b>654</b>

Kontrakterad årshyra



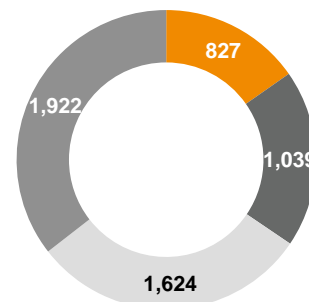
■ Mitt\* ■ Nord ■ Syd ■ Öst

Marknadsvärde, mkr



■ Mitt ■ Nord ■ Syd ■ Öst

Antal lägenheter



■ Mitt ■ Nord ■ Syd ■ Öst



Borlänge

# Projektutveckling och nyproduktion

KlaraBo arbetar med hela värdekedjan för hyreslägenheter, från projektutveckling via byggnation till egen förvaltning. För oss handlar projektutveckling 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 1 494 st.



## 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 kostnader.

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. Husen produceras i största möjliga utsträckning i trä, med en version av platta på mark som grundkonstruktion. Taken byggs i största möjliga mån även som volymer, som levereras tillsammans med lägenhetsmodulerna, och kan utformas som sadeltak, pulpettak eller låglutande tak, beroende på vad som efterfrågas. Husen gör sig bäst med två till fem våningar med loftgångslösningar, men även punkthus är möjliga att producera.

KlaraBo har per 31 december fem pågående projekt med 143 lägenheter i produktion samt ytterligare 1 351 lägenheter under projektutveckling.

### Projektportfölj

Sedan föregående period har projektet i Motala (Munken 4) färdigställt. De 46 nyproducerade lägenheterna stod klara för inflyttning i december 2021. Det tidigare projektet Navaren 8 & 10 i Helsingborg har tagits bort från projektlistan då kommunen gett negativt besked till planändring i föreslagen form. Däremot har Visby (Bogen 1) utökats med 128 lägenheter då bolaget tecknat ett förnyat markanvisningsavtal med kommunen vilket ger en exklusiv rätt att förvärva en angränsande mark i samband med lagakraftvunnen detaljplan.

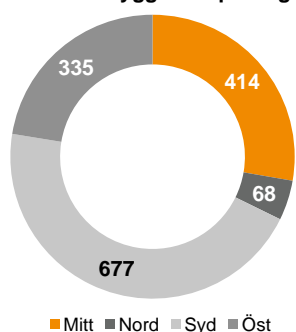
För ett antal projekt har nya kalkyler tagits fram där prognostiserade investeringar samt hyresvärde räknats om till följd av att investeringsstödet för nyproducerade bostäder tagits bort. Trots avvecklingen av stödet uppvisar projekten fortsatt tillfredställande kalkyler med god lönsamhet.

Efter periodens utgång färdigställdes även Hällefundran 8 (konvertering källare) där fem nya lägenheter har haft inflyttning i januari 2022.

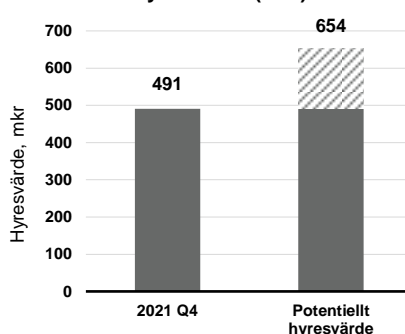
För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 31 december, se sid 12.

	Antal		Area, tkvm		Investering, mkr		Hyresvärde		Driftnetto, mkr	Bedömt värde vid färdigställande, mkr
	projekt	Antal lgh	BTA	BOA	Bedömd	Upparbetad	mkr	kr/kvm		
Pågående byggnation	5	143	10,5	8,6	266,5	73,5	15,1	1 759	12,7	312,8
Pågående projektutveckling	16	1 351	100,6	82,2	2 595,4	6,2	147,6	1 797	125,0	3 102,1
<b>Totalt</b>	<b>21</b>	<b>1 494</b>	<b>111,1</b>	<b>90,7</b>	<b>2 861,9</b>	<b>79,8</b>	<b>162,7</b>	<b>1 793</b>	<b>137,8</b>	<b>3 414,9</b>

Planerade byggerätter per region



Hyresvärde (mkr)



Diagrammet ovan till vänster visar antal planerade byggerätter per geografisk region, medan diagrammet ovan till höger illustrerar hyresvärdet för befintlig förvaltningsportfölj per 31 december, med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation vid färdigställande. Information om pågående nybyggnationer inkluderar bedömningar och antaganden. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhet och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

## Pågående byggnation och projektutveckling

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Bedömd byggstart	Bedömd inflyttning	Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA			mkr	kr/kvm		
<b>Pågående byggnation</b>											
Syd	Hällefundran 8 källare	Malmö	5	0,2	0,2	2021	2022	0,3	1 950	1	100
Syd	Räven 1	Höör	41	3,3	2,8	2021	2022	4,2	1 520	1	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	2,6	1 896	1	100
Syd	Navaren 8 & 10 vind	Helsingborg	16	0,8	0,6	2021	2022	1,2	1 908	1	100
<b>Pågående projektutveckling</b>											
Nord	Härsta 9:3	Sundsvall	68	5,0	4,4	2022	2023	7,9	1 816	1	60
Syd	Aspeholm 13	Lund	20	1,4	1,2	2022	2023	2,3	1 884	1	100
Syd	Hällefundran 8 vind	Malmö	17	0,6	0,4	2022	2023	0,8	1 950	2	100
Syd	Gullbernahult 101 & 31	Karlskrona	48	3,8	3,2	2022	2023	5,6	1 750	2	60
Syd	Rödjan 7	Kävlinge	238	20,0	15,5	2022	2024	28,7	1 850	3	60
Mitt	Falun 9:22	Falun	135	10,0	8,7	2022	2023	16,1	1 850	3	60
Syd	Hässleholm 87:22	Hässleholm	73	5,3	4,6	2022	2023	7,6	1 650	3	100
Mitt	Letten 1	Karlstad	118	10,0	7,7	2022	2024	13,9	1 800	2	60
Syd	Lasarettet 8	Karlshamn	59	4,6	3,8	2022	2023	6,3	1 650	3	60
Mitt	Tellus 1	Motala	48	3,9	3,1	2022	2023	5,5	1 799	2	60
Mitt	Sätra	Västerås	55	4,5	3,6	2023	2024	6,8	1 900	3	100
Syd	Fängelset 2	Kristianstad	107	7,5	6,0	2024	2025	11,4	1 890	3	100
Öst	Ekorren 1	Jönköping	74	6,0	4,8	2023	2024	8,2	1 700	2	100
Öst	Elefanten 30	Oskarshamn	39	2,5	2,0	2022	2023	3,2	1 601	2	100
Öst	Bogen 1	Gotland	222	14,2	12,2	2024	2025	21,4	1 750	3	100
Syd	Bardisanen 14	Malmö	30	1,2	0,9	2022	2022	2,0	2 146	2	100
<b>Totalt</b>			<b>1 494</b>	<b>111,1</b>	<b>90,7</b>			<b>162,7</b>	<b>1 793</b>		

### Status:

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



Visby



# Aktuell intjäningsförmåga

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

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår baserade på historiskt utfall, samt kostnader för fastighetsadministration och central administration bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. 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 den 31 december och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Transaktioner och färdigställande av pågående nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 31 december är därmed inte inkluderat i beräkningen. 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.

## Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2022-01-01	2021-10-01	2021-07-01	2021-04-01	2021-01-01
<b>Hysesintäkter</b>	<b>464,6</b>	<b>454,2</b>	<b>449,5</b>	<b>231,8</b>	<b>220,5</b>
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-192,3</b>	<b>-190,9</b>	<b>-190,9</b>	<b>-101,0</b>	<b>-99,0</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>272,4</b>	<b>263,3</b>	<b>258,6</b>	<b>130,8</b>	<b>121,5</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>58,6</b>	<b>58,0</b>	<b>57,5</b>	<b>56,4</b>	<b>55,1</b>
Centrala administrationskostnader	-35,0	-34,7	-34,7	-20,4	-18,4
Finansiella intäkter/kostnader	-72,3	-81,9	-82,4	-49,5	-41,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>165,1</b>	<b>146,7</b>	<b>141,5</b>	<b>60,9</b>	<b>61,8</b>
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets ägare	165,1	146,7	141,5	60,9	42,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	19,2
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,25	1,37	1,32	1,12	0,87
Antal aktier, milj	131,8	107,2	107,2	54,2	48,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,28	2,79	2,72	2,23	2,50

Hyresintäkterna har ökat med 2,3% sedan föregående kvartal, som ett resultat av inflyttning av färdigställt projekt i Motala, löpande värdehöjande åtgärder samt förbättrad ekonomisk uthyrningsgrad. Uthyrningen av tidigare tomställda lokaler fortlöper i god takt och bidrar också positivt till ökningen.

Driftnettot har ökat med 3,5% sedan föregående kvartal som ett resultat av färdigställande av nyproduktion vilka har en högre överskottsgrad än äldre förvaltningsfastigheter samt att kassaflödet successivt ökar med anledning av de genomförda värdehöjande åtgärderna.

De finansiella kostnaderna har minskat med knappt 13 mkr på årsbasis som en följd av amorterade säljarreverser under Q4 samtidigt som räntesäkring om 500 mkr som ingicks under Q4 har ökat de finansiella kostnaderna med cirka 3,5 mkr på årsbasis. Bolagets säljarreverser är per 31 december fullt återbetalda.

I samband med förbättrat kassaflöde samt amortering av tidigare säljarreverser har bolagets räntetäckningsgrad väsentligt ökat och uppgår enligt intjäningsförmågan till 3,28 gånger, vilket är en ökning med knappt 18 procent sedan föregående rapportperiod. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till 1,9 procent per 31 december.

Förvaltningsresultat per aktie enligt intjäningsförmågan har minskat från 1,37 kronor föregående kvartal till 1,25 kronor som en direkt följd av ökat antal aktier.



Svalöv

# Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Intäkter	1	115,1	55,5	344,2	178,8
Kostnader	2	-52,2	-26,6	-154,3	-82,0
<b>Driftnetto</b>	<b>3</b>	<b>62,9</b>	<b>28,9</b>	<b>189,9</b>	<b>96,8</b>
Centrala administrationskostnader	4	-19,5	-6,3	-44,9	-24,2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43,4</b>	<b>22,6</b>	<b>145,1</b>	<b>72,6</b>
Finansiella intäkter/kostnader	5	-20,7	-10,6	-68,7	-36,8
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>22,7</b>	<b>12,0</b>	<b>76,4</b>	<b>35,7</b>
Värdeförändringar fastigheter	6	303,7	148,3	737,3	413,0
Värdeförändringar derivat		4,4	-1,7	10,9	-7,5
<b>Resultat före skatt</b>		<b>330,8</b>	<b>158,6</b>	<b>824,6</b>	<b>441,3</b>
Skattekostnad	7	-79,1	-34,2	-184,1	-96,2
<b>Periodens resultat</b>		<b>251,7</b>	<b>124,4</b>	<b>640,5</b>	<b>345,2</b>
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>251,7</b>	<b>124,4</b>	<b>640,5</b>	<b>345,2</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare		251,7	89,6	637,9	260,0
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	34,8	2,6	85,2
Resultat per aktie före utspädning, kr		2,19	1,84	7,75	6,34
Resultat per aktie efter utspädning, kr		2,17	-	7,67	-
Överskottsgrad		54,6%	52,0%	55,2%	54,1%

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

## Resultatanalys januari - december 2021

Resultatposter nedan avser kvartalet 1 oktober till 31 december 2021 samt perioden 1 januari till 31 december 2021. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

### Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgår till 115,1 mkr (55,5), vilket motsvarar en ökning med ca 60 mkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter har ökat med 3,3 mkr eller 6 procent. Färdigställande av nyproduktion i Höganäs och Motala har bidragit med 1,7 mkr medan förvärven av Kuststaden och portföljerna i Gävle och Skokloster har tillfört intäkter om 54,5 mkr.

Intäkterna för perioden uppgår till 344,2 mkr (178,8), motsvarande en ökning med 165,4 mkr eller 93 procent. Intäkterna för jämförbara fastigheter har ökat med 10,3 mkr motsvarande 7 procent. Färdigställande av nyproduktion i Höganäs och Motala har bidragit med ökade intäkter om 5,1 mkr. Bestånd från Trelleborgshem som förvärvades under Q3 2020 har för perioden bidragit med ökade intäkter om 39,3 mkr. Förvärven av Kuststaden och portföljerna i Gävle och Skokloster har tillfört intäkter om 110,8 mkr.



## 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 -52,2 mkr (-26,6), vilket motsvarar en ökning med 25,6 mkr eller 96 procent. Kostnader för jämförbara fastigheter har ökat med 0,9 mkr motsvarande 3 procent. Av de ökade kostnaderna är 0,7 mkr hänförliga till högre driftkostnader, där det främst är ökade värmekostnader som haft en påverkan på de ökade kostnaderna. Förvärven av Kuststaden och portföljerna i Gävle och Skokloster har ökat kostnaderna med 24,4 mkr.

Periodens kostnader uppgår till -154,3 mkr (-82,0), vilket motsvarar en ökning med 88 procent jämfört med samma period föregående år. Kostnaderna för jämförbara fastigheter har ökat med 11 procent, motsvarande 7,7 mkr, jämfört med samma period föregående år. De ökade kostnaderna är främst hänförliga till högre driftkostnader samt löpande- och planerat underhåll. Förvärven från Trelleborgshem under Q3 2020, Kuststaden och portföljerna i Gävle och Skokloster under Q2 2021 har tillfört kostnader om 63,7 mkr.

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 tecknades för 2021 men har nu förlängts till 2023. Bolaget har under perioden vuxit och fortsätter kontinuerligt att växa genom förvärv och nyproduktion. Detta gör att det under året tillkommit och kontinuerligt tillkommer volymer till ramavtalet. I slutet av 2021 ingår ca 75% av den totala volymen i avtalet med Vattenfall. I takt med att volymer tillkommit från förvärvet av Kuststaden, Gävle och Skokloster fasas dessa succesivt in i ramavtalet.

Totalt sett har volymer motsvarande cirka 70% av totalen varit prislåst/ låst till fast pris under 2021, bland annat hela volymen för fastigheterna i Trelleborg, vilket medfört att prisökningen av el under Q4 haft en begränsad påverkan på resultatet.

Ovanstående innebär att KlaraBo inte i någon större utsträckning påverkats av de elpristoppar som inträffade i slutet av 2021. Inledningen av 2022 har generellt sett inneburit lägre spotpriser och de genomsnittliga spotpriserna har nästan halverats i januari jämfört med december. Prisbilden under Q1 kommer sannolikt att fortsatt vara volatil och högre än normaliserat för fastigheterna. För Q1 2022 har bolaget fortsatt cirka 20% av total volym låst till fast pris. Bolagets bedömning är att terminspriserna kommer att normaliseras under Q2 2022.

## Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för kvartalet uppgår till 62,9 mkr (28,9), vilket är en ökning med dryga 118 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Överskottsgraden uppgår till 54,6 procent (52,0). Driftnettet för jämförbara fastigheter har ökat med 2,5 mkr motsvarande en ökning om ca 9 procent. För jämförbara fastigheter är det ökade driftnettet främst hänförligt till koncernens löpande arbete med standardförbättringar. Vidare har färdigställande av nyproduktion i Höganäs och Motala tillfört ett ökat driftnetto med 1,3 mkr. Resterande är hänförligt till genomförda förvärv.

Driftnettet för perioden uppgår till 189,9 mkr (96,8), medan överskottsgraden är 55,2 procent (54,1).

## Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner.

Kostnader för central administration uppgår för kvartalet till -19,5 mkr (-6,3). Kostnadsökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras i huvudsak av kostnader i samband med noteringen där 7,4 mkr tagits som kostnad i resultaträkningen, men även av kostnader till följd av tillträdet av Kuststaden med utökad personalstyrka samt av pågående arbete för att integrera KlaraBo och Kuststaden. Noteringskostnaderna om 7,4 mkr är hänförligt till legala kostnader, kostnader till revisorerna, Nasdaq samt kommunikationsbyrå.

Under perioden uppgick kostnaderna för central administration till -44,9 mkr (-24,2). Kostnadsökningen jämfört med motsvarande period föregående år har samma förklaringsgrunder som ovan samt höjd ersättning till ledande befattningshavare.

## Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgår till -20,7 mkr (-10,6) och består huvudsakligen av räntekostnader på fastighetskrediter och derivat. Ökningen jämfört med föregående års motsvarande kvartal förklaras huvudsakligen av nya krediter kopplade till nyförvärv, som står för ca 7,9 mkr av

ökningen. Övrig ökning hänförs till upptag av säljarreverser samt utökning av krediter i samband med refinansieringar.

Finansiella intäkter/kostnader uppgår för perioden till -68,7 mkr (-36,8). Ökningen förklaras av övertagna lån till följd av periodens förvärv, primärt Kuststaden, men förklaras även av finansiering av Gävle och Skokloster samt full periodeffekt av Trelleborg som tillträdde i juli föregående år. Koncernens kreditavtal baseras huvudsakligen på en räntesats bestående av Stibor 3m samt en fast del i form av marginal. Stibor 3m är en rörlig referensränta och kan därmed påverka de finansiella kostnaderna mellan perioderna.

Under Q3 och Q4 har säljarreverser med fast ränta lösts, med lägre räntekostnad som följd. Samtliga säljarreverser är lösta per 31 december.

## **Not 6 Värdeförändringar**

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av externa auktoriserade värderingsinstitut, Savills, Newsec, Forum samt Svefa. Värderingsinstituten har under kvartalet sett ett fortsatt gynnsamt marknadsläge med flera jämförbara transaktioner inom segmentet bostad som satt ytterligare yieldpress nedåt.

Marknadsvärdet vid kvartalets utgång har genererat en positiv värdeförändring om 303,7 mkr (148,3) för kvartalet. Färdigställande av projektet i Motala har bidragit med en positiv värdeförändring om 17,4 mkr och därtill har en andel av den orealiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader för pågående nyproduktionsprojekt bidragit med 4,1 mkr. En förutbestämd andel av den orealiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader redovisas i takt med färdigställandegraden. Resterande värdeökning förklaras av ökat hyresvärde till följd av värdehöjande åtgärder, slutförd förhandling avseende TV-paket för delar av beståndet samt viss yieldjustering.

Värdeförändring för perioden uppgår till 737,3 mkr (413,0) och förklaras dels av sänkta avkastningskrav, dels av hyresvärdesökning till följd av löpande värdehöjande åtgärder samt installation av fibernät. Även färdigställd nyproduktion i Höganäs samt Motala och värdering av ännu ej färdigställd projektportfölj bidrar till värdeökningen.

Även koncernens derivat marknadsvärderas kvartalsvis. Värdeförändring för kvartalet uppgår till 4,4 mkr (-1,7) och hänförs främst till koncernens räntederivat men även valutaderivat där inköp av EUR säkrats mot SEK. Då räntorna fortsatt att stiga under kvartalet har räntederivaten värderats till ett högre värde än vid kvartalets ingång, vilket haft en positiv påverkan på värdeförändringen.

Periodens värdeförändring på derivat uppgår till 10,9 mkr (-7,5) och förklaras av utlöpta valutaderivat som vid årets början har värderats negativt samt under året höjda marknadsräntor.

## **Not 7 Skattekostnad**

Kvartalets skattekostnad uppgår till -79,1 mkr (-34,2), varav -72,1 mkr (-34,6) är relaterat till uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring av fastigheter, vilken saknar en direkt likviditetspåverkan.

Periodens skattekostnad om -184,1 mkr (-96,2) utgörs också till största del av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring av fastigheter, uppgående till -163,1 (-89,5) mkr. Resterande utgörs av uppskjuten skatt hänförlig till derivat och aktuell skatt. Genom att lämna koncernbidrag, ränteutjämna och nyttja befintliga underskottsavdrag minskas aktuell skatt, samtidigt som förändrade ränteavdragsregler leder till att all ränta inte är avdragsgill. Periodens kostnad för aktuell skatt uppgår till -18,5 mkr (-8,6).

## **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	2021-12-31	2020-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		1,4	-
Förvaltningsfastigheter	8	7 850,0	3 452,1
Materiella anläggningstillgångar		5,3	0,6
Finansiella anläggningstillgångar	9	24,9	17,1
Derivat		7,2	-
Fordringar		22,4	13,7
Likvida medel		616,5	182,7
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 527,7</b>	<b>3 666,2</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	4 206,9	1 071,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,0	391,6
Derivat		-	3,8
Uppskjuten skatteskuld	11	281,0	115,9
Långfristiga räntebärande skulder	12	3 124,8	1 772,1
Kortfristiga räntebärande skulder	12	759,1	232,5
Övriga skulder		155,9	78,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 527,7</b>	<b>3 666,2</b>

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 071,4</b>	<b>482,4</b>
Periodens resultat	637,9	260,0
Nyemission	2 497,3	328,1
Kostnader hänförliga till nyemissioner		-0,5
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande	-11,5	-
Skatteeffekt på emissionskostnader	8,0	
Teckning av teckningsoptioner	3,9	1,4
<b>Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>4 206,9</b>	<b>1 071,4</b>
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		391,6
<b>Totalt eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>4 206,9</b>	<b>1 463,0</b>

## Kommentarer till koncernens finansiella ställning

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

### Not 8 Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Vid periodens utgång redovisas även projektutvecklingsfastigheter, inklusive pågående nyproduktion, till verkligt värde, vilket saknar motsvarighet vid utgången av föregående års motsvarande period. En förutbestämd andel av den orealiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader redovisas i takt med färdigställandegraden. Detta görs i enlighet med en i koncernen beslutad upptrappingsmodell.

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens utgång värderats till 7 850,0 mkr (3 452,1), varav projektutvecklingsfastigheter, inklusive pågående nyproduktion, utgör 241,3 mkr vilket inkluderar slutlig värdering av färdigställt projekt i Motala, tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgående till 7,3 mkr och resterande, 7 601,4 mkr, avseende befintliga förvaltningsfastigheter.

Under kvartalet har fastighet färdigställts i Motala med ett värde om 118 mkr. Ett fastighetsvärde om 28,5 mkr har under kvartalet tillkommit kopplat till förvärvet av Bardisanen i Malmö. Dessutom har cirka 286 mkr i värde tillkommit under kvartalet som ett resultat av kvartalets värdeförändringar kopplade till bolagets löpande standardförbättringar och nedlagda investeringar samt sänkta avkastningskrav.

Ökningen jämfört med förra året beror främst på tillträdet av Kuststaden den 24 juni men förklaras också av förvärven i Gävle och Skokloster.

### Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	3 452,1	1 899,7
Förvärv	3 351,5	983,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	160,6	65,3
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	166,6	115,8
IFRS16	7,3	-
Offentligt bidrag	-25,5	-25,2
Värdeförändringar	737,4	413,0
<b>Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>7 850,0</b>	<b>3 452,1</b>

### Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 24,9 mkr (17,1) varav 16,0 (16,1) utgörs av andelar i gemensamt styrda företag. Resterande avser uppskjuten skattefordran på skattemässiga underskottsavdrag där 8,0 mkr tillkommit under kvartalet till följd av underskott i KlaraBo Sverige AB uppkomna av noteringskostnader redovisade i eget kapital.

### Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till 4 206,9 mkr (1 071,4). Ökningen beror till stor del på att bolaget sedan utgången av motsvarande period föregående år genomfört nio nyemissioner. I samband med dessa har bolaget tillförts 2 497,3 mkr i form av eget kapital, efter emissionskostnader. Under december genomfördes två nyemissioner i samband med noteringen av bolaget på Nasdaq Stockholm om totalt 828,1 mkr, efter emissionskostnader. I samband med den första emissionen emitterades drygt 21,4 miljoner aktier och då erbjudandet om att teckna aktier blev kraftigt övertecknat utnyttjades knappt två veckor senare en övertilldelningsoption av ABG Sundal Collier AB då ytterligare drygt 3,2 miljoner aktier emitterades. Noteringskostnader om 34,5 mkr hänförliga till det arvode som betalats till de finansiella rådgivarna samt en andel av övriga noteringskostnader har redovisats i eget kapital tillsammans med tillhörande skatteeffekt i enlighet med IAS 32.

Under perioden har utköp av innehav utan bestämmande inflytande skett. Köpeskillingen översteg det förvärvade egna kapitalet, och den överskjutande delen redovisas direkt i eget kapital, vilket leder till en minskning av eget kapital om -11,5 mkr. Vidare har teckningsoptionsprogram inom dåvarande Kuststaden under perioden ersatts av teckningsoptioner i bolaget samtidigt som ett nytt teckningsoptionsprogram för koncernens VD implementerats. Totalt tillfört kapital uppgår till 3,9 mkr.

**Not 11 Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatteskuld om 281,0 mkr (115,9) 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 3 883,9 mkr (2 004,6) och avser finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter samt pågående nyproduktion. Av totala räntebärande skulder är 60,0 mkr (51,5) hänförligt till finansiering av ej färdigställda nyproduktioner, och exkluderas i tabell nedan över kredit- och räntebindning.

IFRS 16 har på grund av förvärv tillämpats för en tomträtt i Västervik och en kontorslokal i Oskarshamn vilket bidrar till en skuld om 8,3 mkr, vilket också exkluderas i tabellen över kredit- och räntebindning.

Under kvartalet har koncernens lån minskat med cirka 343 mkr vilket främst förklaras av amortering av utestående säljarreverser om drygt 361 mkr. Minskningen av koncernens lån förklaras även av planenlig amortering om cirka 7 mkr. Därutöver har ytterligare lyft gjorts av byggkreditiven i Höör och Motala uppgående till cirka 26 mkr.

Jämfört med föregående år förklaras ökningen av räntebärande skuld, utöver ovanstående, främst av övertagna krediter kopplade till förvärven av Kuststaden, nyupptagna lån för Gävle och Skokloster samt upptagen säljarrevers i samband med utköp av innehavare utan bestämmande andel under årets första kvartal. Vid färdigställande av nyproduktion i Höganäs har säljarreverser lösts i samband med utköp av innehav utan bestämmande inflytande, samtidigt som slutplacering av banklån har skett för beståndet. Samtliga säljarreverser har lösts under Q3 och Q4 2021.

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.

Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 41,3 mkr (21,9). Periodiserade upplåningskostnader om 3,8 mkr (2,5) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgår per 31 december till 41,6 procent (52,8).

## Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 31 december utgörs KlaraBos finansiering av upplåning i fem nordiska banker.

Koncernens låneportfölj består till övervägande del av krediter med rörlig räntebas, men består även av krediter med fast ränta. För att gardera sig mot fluktuationer på räntemarknaden och för att minska ränterisken nyttjas räntederivat för att påverka räntebindningstiden, och då primärt ränteswappar. Totalt uppgår swap-portföljen till 1 400 mkr (900) vid periodens utgång. En ränteswap om 500 mkr ingicks under Q4 där rörlig ränta gjorts om till fast ränta med en löptid om 4 år. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgår vid periodens utgång till 7,2 mkr (-1,5).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 3,2 år (1,7) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,9 år (1,9). Inkluderat fasträntekrediter hamnar koncernens räntesäkringsnivå på 49,7 procent. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till 1,9 procent (2,1).

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2022	758	20	1 920	50	200	-0,04
2023	936	25				
2024	372	10	500	13	500	0,09
2025	1 194	31	1 396	37	700	0,49
> 5 år	555	15				
<b>Summa</b>	<b>3 816</b>	<b>100</b>	<b>3 816</b>	<b>100</b>	<b>1 400</b>	<b>0,27</b>



# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	145,1	72,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1,3	0,1
Betald ränta	-74,2	-30,9
Betald skatt	-18,5	-4,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>53,7</b>	<b>37,0</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändring rörelsefordringar/-skulder	10,0	14,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>63,8</b>	<b>51,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	21,4	-312,1
Utköp av innehav utan bestämmande inflytande	-406,2	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-154,9	-65,3
Nyproduktionsinvesteringar	-135,2	-115,8
Erhållet investeringsstöd	25,5	25,2
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1,1	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,5	-0,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-651,0</b>	<b>-468,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission netto	1 137,8	327,4
Likvid från teckningsoptioner	3,9	1,4
Nyupptagna finansiella skulder	893,1	109,9
Låneupptagningskostnader	-2,2	-2,2
Amortering av finansiella skulder	-1 019,9	-17,2
Förändring byggnadskreditiv	8,5	10,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 021,2</b>	<b>429,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>433,9</b>	<b>12,4</b>
Likvida medel vid årets början	182,7	170,3
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>616,5</b>	<b>182,7</b>

# Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	4,2	1,9	10,0	7,4
Personalkostnader	-3,3	-3,1	-13,2	-13,2
Övriga externa kostnader	-12,9	-1,9	-21,7	-6,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>-24,9</b>	<b>-11,8</b>
Finansiella intäkter/kostnader*	-12,9	1,1	43,4	-4,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-24,9</b>	<b>-1,9</b>	<b>18,4</b>	<b>-16,0</b>
Erhållna/lämnade koncernbidrag	25,0	19,7	25,0	19,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0,1</b>	<b>17,8</b>	<b>43,4</b>	<b>3,7</b>
Skattekostnad	0,0	1,8	0,0	-1,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>0,1</b>	<b>19,6</b>	<b>43,4</b>	<b>2,6</b>

\* Reliasationsvinst om 57,1 mkr vid intern försäljning av dotterbolag

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Materiella anläggningstillgångar	1,5	1,2
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 191,7	293,9
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	1 209,5	461,1
Derivat	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar	8,8	0,9
Övriga fordringar	6,3	3,9
Kassa och bank	607,2	82,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 025,0</b>	<b>843,0</b>
Bundet eget kapital	6,6	2,4
Fritt eget kapital	3 277,2	729,1
Derivat	0,0	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	100,0
Skulder till koncernföretag	722,3	0,9
Övriga skulder	18,9	10,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 025,0</b>	<b>843,0</b>

# 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	
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Intäkter	343,8	178,8	0,3	-0,1	0,1	0,1	344,2	178,8
Kostnader	-154,3	-82,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-154,3	-82,0
<b>Driftnetto</b>	<b>189,5</b>	<b>96,8</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>189,9</b>	<b>96,8</b>
Centrala administrationskostnader	-8,3	-4,9	0,0	-0,1	-36,5	-19,2	-44,8	-24,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>181,3</b>	<b>91,9</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-36,4</b>	<b>-19,1</b>	<b>145,1</b>	<b>72,6</b>
Finansiella intäkter/kostnader	-58,7	-32,0	0,0	-0,7	-9,9	-4,1	-68,7	-36,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>122,6</b>	<b>59,9</b>	<b>0,2</b>	<b>-1,0</b>	<b>-46,4</b>	<b>-23,2</b>	<b>76,4</b>	<b>35,7</b>
Värdeförändringar fastigheter	704,5	363,1	32,9	50,0	-0,2	0,0	737,2	413,0
Värdeförändringar derivat	6,3	-5,4	2,3	-2,1	2,3	0,0	10,9	-7,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>833,4</b>	<b>417,7</b>	<b>35,4</b>	<b>46,9</b>	<b>-44,3</b>	<b>-23,3</b>	<b>824,6</b>	<b>441,3</b>
Skattkostnad	-175,9	-84,7	-7,7	-10,0	-0,5	-1,5	-184,1	-96,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>657,5</b>	<b>332,9</b>	<b>27,7</b>	<b>36,9</b>	<b>-44,8</b>	<b>-24,7</b>	<b>640,5</b>	<b>345,2</b>

Balansräkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	7 608,6	3 324,4	241,3	127,7	0,0	0,0	7 850,0	3 452,1
Långfristiga räntebärande skulder	3 124,8	1 672,1	0,0	0,0		100,0	3 124,8	1 772,1
Kortfristiga räntebärande skulder	699,2	169,8	60,0	62,6	0,0	0,0	759,1	232,5
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	273,6	109,7	5,7	3,9	0,0	0,0	279,2	113,6

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.

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesintäkter, mkr	115,1	55,5	344,2	178,8
Förvaltningsresultat, mkr	22,7	12,0	76,4	35,7
Periodens resultat, mkr	251,7	124,4	640,5	345,2
Överskottsgrad, %	54,6	52,0	55,2	54,1
Reell uthyrningsgrad, %	98,6	99,3	98,6	99,3
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 850,0	3 452,1	7 850,0	3 452,1
Marknadsvärde/kvm	18 244	15 918	18 244	15 918
Total uthyrningsbar yta, tkvm	416,6	208,8	416,6	208,8
Antal lägenheter i förvaltning	5 412	2 682	5 412	2 682
Antal lägenheter i projektutveckling	1 494	1 159	1 494	1 159
<b>Finansiella</b>				
Soliditet, %	49,3	39,9	49,3	39,9
Belåningsgrad, %	41,6	52,8	41,6	52,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,1	2,0
EPRA NRV, mkr	4 471,9	1 157,3	4 471,9	1 157,3
<b>Aktierelaterade</b>				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,20	0,16	0,93	0,47
Eget kapital per aktie, kr	31,91	21,94	31,91	21,94
EPRA NRV per aktie, kr	33,92	23,70	33,92	23,70
Årlig tillväxt Förvaltningsresultat per aktie, %	-	-	98,0	40,7
Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %	43,1	55,1	43,1	55,1
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,8	48,8	131,8	48,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	114,8	48,8	82,3	41,0

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.	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 totalt antal lägenheter.	Används för att belysa den verkliga uthyrningsgraden i koncernen justerad för frivillig vakans i form av renoveringar samt tillfällig omflyttningsvakans.
<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	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.
<b>Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %</b>	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.
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	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.
<b>EPRA NRV, 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.	Används för att belysa 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>EPRA NRV per aktie, kr</b>	EPRA NRV i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa 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	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
<b>Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %</b>	Procentuell förändring av EPRA NRV per aktie under perioden.	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av det långsiktiga substansvärdet över tid.

## Avstämningstabell nyckeltal

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>Marknadsvärde/kvm</b>				
A Förvaltningsfastigheter, mkr	7 850,0	3 452,1	7 850,0	3 452,1
B Pågående nyproduktioner, mkr	241,3	127,8	241,3	127,8
C Tomträtt	7,3	0,0	7,3	0,0
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	416,6	208,8	416,6	208,8
<b>(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm</b>	<b>18 244</b>	<b>15 918</b>	<b>18 244</b>	<b>15 918</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>				
A Driftnetto, mkr	62,9	28,9	189,9	96,8
B Intäkter, mkr	115,1	55,5	344,2	178,8
<b>A/B Överskottsgrad, %</b>	<b>54,6</b>	<b>52,0</b>	<b>55,2</b>	<b>54,1</b>
<b>Reell utyrningsgrad, %</b>				
A Antal lägenheter	5 412	2 682	5 412	2 682
B Antal outhyrda lägenheter	194	72	194	72
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	120	53	120	53
<b>1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %</b>	<b>98,6</b>	<b>99,3</b>	<b>98,6</b>	<b>99,3</b>
<b>Soliditet, %</b>				
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 206,9	1 071,4	4 206,9	1 071,4
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	391,6	0,0	391,6
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	8 527,7	3 666,2	8 527,7	3 666,2
<b>(A+B)/C Soliditet, %</b>	<b>49,3</b>	<b>39,9</b>	<b>49,3</b>	<b>39,9</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>				
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	3 124,8	1 772,1	3 124,8	1 772,1
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	759,1	232,5	759,1	232,5
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	616,5	182,7	616,5	182,7
D Förvaltningsfastigheter, mkr	7 850,0	3 452,1	7 850,0	3 452,1
<b>(A+B-C)/D Belåningsgrad, %</b>	<b>41,6</b>	<b>52,8</b>	<b>41,6</b>	<b>52,8</b>
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	60,0	51,5	60,0	51,5
F Säljarrevers, mkr	0,0	100,0	0,0	100,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	241,3	127,8	241,3	127,8
<b>(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %</b>	<b>50,3</b>	<b>55,7</b>	<b>50,3</b>	<b>55,7</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	145,1	72,6	145,1	72,6
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-68,7	-36,8	-68,7	-36,8
<b>A/-B Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>
<b>EPRA NRV, mkr</b>				
A Eget kapital, mkr	4 206,9	1 071,4	4 206,9	1 071,4
B Återläggning derivat, mkr	-7,2	3,8	-7,2	3,8
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	-0,7	0,0	-0,7
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	281,0	115,9	281,0	115,9
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	-32,2	0,0	-32,2
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	-8,8	-1,1	-8,8	-1,1
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0	0,1	0,0	0,1
<b>A+B+C+D+E+F+G EPRA NRV, mkr</b>	<b>4 471,9</b>	<b>1 157,3</b>	<b>4 471,9</b>	<b>1 157,3</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>				
A Förvaltningsresultat, mkr	22,7	12,0	76,4	35,7
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	4,2	0,0	16,5
C Vägt gnmsn antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	114,8	48,8	82,3	41,0
<b>(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>0,20</b>	<b>0,16</b>	<b>0,93</b>	<b>0,47</b>

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>				
A Eget kapital, mkr	4 206,9	1 071,4	4 206,9	1 071,4
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,8	48,8	131,8	48,8
<b>A/B Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>31,91</b>	<b>21,94</b>	<b>31,91</b>	<b>21,94</b>
<b>EPRA NRV per aktie, kr</b>				
A Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	4 471,9	1 157,3	4 471,9	1 157,3
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,8	48,8	131,8	48,8
<b>A/B EPRA NRV per aktie, kr</b>	<b>33,92</b>	<b>23,70</b>	<b>33,92</b>	<b>23,70</b>
<b>Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %</b>				
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	-	-	0,93	0,47
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	-	-	0,47	0,33
<b>A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98,0%</b>	<b>40,7%</b>
<b>Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %</b>				
A EPRA NRV under perioden per aktie, kr	33,92	23,70	33,92	23,70
B EPRA NRV under föregående period per aktie, kr	23,70	15,28	23,70	15,28
<b>A/B-1 Årlig tillväxt i EPRA NRV per aktie, %</b>	<b>43,1%</b>	<b>55,1%</b>	<b>43,1%</b>	<b>55,1%</b>



# 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 KlaraBo inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. KlaraBo behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt 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. Detta för att begränsa de finansiella riskerna samt för att 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 ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav, och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande 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	372.1	+ 0,25%-enheter	-325.1
Hyresvärde*	- 2,50%	-32.3	+ 2,50%	255.6
Drifts- och underhållskostnader	- 2,50%	96.0	+ 2,50%	-96.0
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	20.5	+ 0,25%-enheter	-20.6

\*-2,50% avser enbart lokaler medan +2,5% 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

KlaraBo har inte observerat några väsentliga negativa effekter på kreditmarknaden när det gäller bankfinansiering, vilket är KlaraBos primära finansieringskälla. KlaraBo har en stabil finansiell ställning, och likvida medel uppgår per 31 december till 616,5 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).

Priset på bland annat byggmaterialet trä har den senaste tiden haft en uppåtgående trend vilket påverkar KlaraBos totala produktionskostnad negativt. Den ökade kostnaden påverkar pågående projekt i begränsad omfattning men kan däremot få negativ påverkan på framtida projekt, 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 i sig 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 väldigt välisolerad konstruktion med ett lågt primärenergital i sin helhet. Genom att bygga med hög kvalitet och energieffektivt ökar fastighetens livslängd och 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 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 60 dotterbolag och 5 gemensamt styrda bolag. Antalet anställda uppgår till 59 (24), varav 13 kvinnor (7) respektive 46 män (17).

## 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 2020. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2020.

## Transaktioner med närstående

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

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor. Utöver ersättningar till ledande befattningshavare finns inga transaktioner med närstående under perioden.

## Utdelning

Styrelsen föreslår till stämman att tillväxt prioriteras och att därmed ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021.

## Årsstämma 2022

KlaraBos årsstämma 2022 kommer att hållas den 3 maj 2022. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman ska inkomma med en skriftlig begäran till [info@klarabo.se](mailto:info@klarabo.se) eller till KlaraBo AB (publ), attn: CFO, Hyllie Stationstorg 2, 215 32, Malmö. För att ärendet med säkerhet ska kunna tas upp i kallelsen till årsstämman ska begäran ha inkommit senast den 5 april 2022. Ytterligare information om hur och när anmälan ska ske kommer att offentliggöras i god tid före årsstämman. Årsredovisningen för 2021 KlaraBo AB (publ) kommer att offentliggöras på KlaraBos hemsida senast den 29 mars 2022 samt skickas ut efter förfrågan.

# 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 16 815 000 stycken av serie A och 115 012 883 stycken av serie B. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Under kvartalet genomfördes två nyemissioner i samband med noteringen av bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, om totalt sett 24 642 857 B-aktier.

## Största aktieägare per 31 december 2021

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	1 800 000	11 006 647	12 806 647	9,7%	10,2%
Länsförsäkringar Fonder	0	9 857 143	9 857 143	7,5%	3,5%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	9 360 610	9 360 610	7,1%	3,3%
Rutger Arnhult gm bolag	0	8 739 167	8 739 167	6,6%	3,1%
Anders Pettersson gm bolag	3 966 316	3 545 538	7 511 854	5,7%	15,3%
SBB gm bolag	0	5 646 065	5 646 065	4,3%	2,0%
Lennart Sten privat och gm bolag	1 995 000	2 980 609	4 975 609	3,8%	8,1%
Ralph Mühlrad med familj och gm bolag	1 500 000	7 021 886	8 521 886	6,5%	7,8%
ODIN Fonder	0	4 257 143	4 257 143	3,2%	1,5%
Clearance Capital	0	3 741 133	3 741 133	2,8%	1,3%
Futur Pension	134 484	3 161 554	3 296 038	2,5%	1,6%
Klosterinvest AB	0	2 900 000	2 900 000	2,2%	1,0%
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	2 331 287	30 000	2 361 287	1,8%	8,2%
Övriga	2 388 513	40 216 697	42 605 210	32%	23%
	<b>16 815 000</b>	<b>115 012 883</b>	<b>131 827 883</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 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 31 december 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, 16 februari 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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som KlaraBo Sverige AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 16 februari 2022 klockan 08.00 CET.

## Telefonkonferens

VD Andreas Morfiadakis och CFO Jenny Appenrodt presenterar bokslutskommunikén vid en telefonkonferens den 16 februari kl. 11:00. Presentationen hålls på engelska.

Telefonnummer att ringa för att delta i telefonkonferensen: 08-505 583 69

För webbsändning av telefonkonferensen, gå in på: <https://tv.streamfabriken.com/klarabo-q4-2021>

## För mer information:

Andreas Morfiadakis, VD KlaraBo

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

+46 76 133 16 61



## Kalendarium

Årsredovisning 2021	29 mars 2022
Årsstämma 2022	3 maj 2022
Delårsrapport Q1 januari-mars 2022	3 maj 2022
Delårsrapport Q2 januari-juni 2022	13 juli 2022
Delårsrapport Q3 januari-september 2022	26 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	15 februari 2023



## Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta

**Andreas Morfiadakis, VD**  
[Andreas.morfiadakis@klarabo.se](mailto:Andreas.morfiadakis@klarabo.se)  
+46 761 331 661

**Jenny Appenrodt, CFO**  
[jenny.appenrodt@klarabo.se](mailto:jenny.appenrodt@klarabo.se)  
+46 730 214 797

**Patrick Lindström, IR-manager**  
[patrick.lindstrom@klarabo.se](mailto:patrick.lindstrom@klarabo.se)  
+46 709 711 270

KLARABO