

Delårsrapport 31 mars 2022

Q1

Januari – mars

- Intäkterna för kvartalet uppgår till 118,7 mkr (56,2), en ökning med 111 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår till 59,4 mkr (25,7), motsvarande en ökning på 131 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Kvartalets förvaltningsresultat uppgår till 30,2 mkr (8,4), en ökning om 260 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till 169,2 mkr (70,5) och för derivat till 39,8 mkr (3,8).
- Kvartalets resultat uppgår till 188,6 mkr (65,6), motsvarande 1,43 kr per aktie före utspädning (1,29).
- Belåningsgraden uppgår per 31 mars till 42,8 procent.
- Substansvärde (EPRA NRV) per aktie uppgår till 35,40 kr (25,64) vilket är en ökning med 38 procent jämfört med föregående år.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Tilldelats markanvisning av Malmö stad vid kvarteret Öster om mässan i Hyllie. Markanvisningen har skett till KlaraBo samt vår samarbetspartner 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 och byggstart är planerad till våren 2024.
- Refinansierat befintlig skuld med tre av koncernens banker om cirka 1,5 mdr kr av total räntebärande skuld om drygt 4 mdr kr. Till följd av refinansieringen har kreditbindningstiden ökat till 3,2 år och den genomsnittliga lånemarginalen sjunkit till 1,8 procent inklusive derivat, vilket motsvarar en årlig besparing om cirka 3,4 mkr i finansiella kostnader (exklusive nya låneupptagningskostnader).

Därutöver har ytterligare framtida upplåning på existerande fastigheter säkrats upp om knappt 780 mkr, att användas för investeringar och förvärv. Belåningsgraden kommer, allt annat lika efter utnyttjande att gå upp till 52,2 procent. Utrymmet om 780 mkr löper med en genomsnittlig marginal om knappt 1,6 procent med en löptid på 3 år, och kan nyttjas vid behov. Därtill kan ytterligare 400 mkr nyttjas i samband med framtida förvärv. Slutligen har bolaget tecknat en osäkrad revolverande kreditfacilitet uppgående till 400 mkr att användas för framtida investeringar och förvärv.



Bjuv

Perioden i korthet

Väsentliga händelser under första kvartalet 2022

- 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 130 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

188,6 MKR

65,6 MKR 2021

EPRA NRV/aktie

35,4 KR

25,6 KR 2021

Reell uthyrningsgrad bostäder

98,7 %

99,1 % 2021

Antal lägenheter i projektutveckling

1 697 ST

1 103 ST 2021

Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell sidan 24.

	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Hyresintäkter, mkr	118,7	56,2
Förvaltningsresultat, mkr	30,2	8,4
Periodens resultat, mkr	188,6	65,6
Överskottsgrad, %	50,0	45,7
Reell uthyrningsgrad, %	98,7	99,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 266,5	3 563,6
Antal lägenheter i förvaltning	5 562	2 742
Antal lägenheter i projektutveckling	1 697	1 103
Soliditet, %	49,6	33,7
Belåningsgrad, %	42,8	59,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,23	0,17
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,43	1,29
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,43	1,29
EPRA NRV per aktie, kr	35,40	25,64
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,8	54,2
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,8	48,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljontal	132,2	48,8

VD Andreas Morfiadakis har ordet

Intjäningsförmågan ökade 4 procent och förlängda kreditavtal till attraktiva nivåer

KlaraBos intäkter steg 111 procent under första kvartalet till knappt 119 mkr (56,2) jämfört med motsvarande kvartal 2021. Ökningen är främst driven av värdehöjande åtgärder, färdigställd nyproduktion samt förvärv. Förvaltningsresultatet ökade med 260 procent till 30,2 mkr (8,4) vilket ger effekt på kassaflödet.

Jag är särskilt nöjd med den organiska tillväxten, det vill säga intjäningsförmågan i vårt förvaltningsbestånd, om drygt 4 procent i kvartalet till knappt 172 mkr (165) i jämförbart bestånd.

Vi ser att det finns goda möjligheter att fortsätta vår organiska tillväxtresa genom bland annat värdehöjande renoveringar i befintligt bestånd, konvertering av delar av beståndet till nya bostäder samt förtätning. Antalet värdehöjande renoveringar har i takt med vår tillväxt ökat i omfattning och vi renoverar i snitt ett hundratal lägenheter per år vilket höjer kassaflöde, driftnetto och därmed fastighetsvärdena.

Fortsatt expansion och tryggad finansiering

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. Under kvartalet fortsatte vi att expandera geografiskt. KlaraBo finns nu på tre för bolaget nya orter efter förvärv av en portfölj med 126 hyreslägenheter i Umeå samt genom två markanvisningar för nybyggnation i Skellefteå respektive Växjö om totalt 250 bostäder.

Efter kvartalets utgång erhöll vi också en uppmärksam markanvisning i Malmöstadsdelen Hyllie. Här har KlaraBo i samarbete med OBOS Kärnhem fått förtroendet att leda pilotprojektet Mallbo, som syftar till att erbjuda ekonomiskt tillgängliga och hållbara bostäder för en bred målgrupp. Projektet tillsammans med OBOS Kärnhem innehåller cirka 300 lägenheter och innebär att vi nu har en projektportfölj som närmar sig cirka 2 000 lägenheter.

Efter utgången av kvartalet genomförde vi även en refinansiering vilket innebär att vår genomsnittliga lånemarginal sjunker med 0,1 procentenheter till 1,8 procent, jämfört med vid utgången av fjärde kvartalet. Vårt kassaflöde ökar samtidigt med cirka 3,4 Mkr, allt annat lika. Att vi trots oro på kreditmarknaden lyckas säkra långsiktig finansiering till attraktiva villkor ser jag som ett styrkebesked.

Utblick

Kvartalet präglades av osäkerhet i efterdyningarna av pandemin och krigsutbrottet i Ukraina. Räntor och inflation har ökat medan energipriser fortsatte vara volatila, vilket sammantaget bland annat har påverkat råvaru- och byggkostnader. Tendensen har fortsatt under andra kvartalet och sannolikt kommer osäkerheten fortsatt påverka vår omvärld den närmaste framtiden.

Trots detta noterar vi att KlaraBos erbjudande fortsätter att skapa intresse runt om i landet och vi ser att behovet av attraktiva bostäder med rimliga hyror är fortsatt stort. Vi fortsätter följa marknaden i syfte att identifiera intressanta tillväxtpotentialer. Med en rikstäckande förvaltningsportfölj om cirka 5 500 lägenheter, varav två tredjedelar har förädlingspotential, har vi en bra grund att fortsätta växa varför jag sammantaget ser optimistiskt på våra långsiktiga tillväxtförutsättningar.

Andreas Morfiadakis, VD KlaraBo

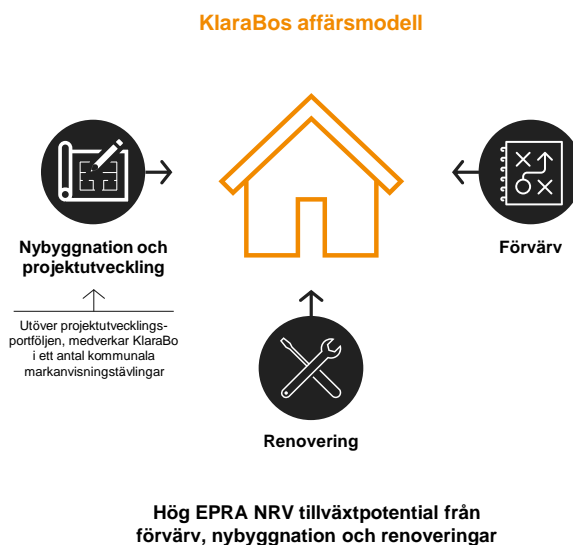


Andreas Morfiadakis, VD

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 31 mars utgör 85% av kontrakterade hyror. Per den 31 mars har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrbningsbar yta om cirka 427 609 kvm fördelat på 5 562 lägenheter samt kontrakterade hyror om ca 482 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 697 lägenheter under byggnation och projektutveckling.



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 intäktshöjande som kostnadssänkande.

ÖVERGRIPANDE MÅL		Mål	Utfall 2022
Antal lägenheter	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	>500 000 kvm	367 371
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	0,9 procentenheter
EPRA NRV	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i EPRA NRV per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	37,9%
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	32,7%
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	Förslag till stämman att ingen utdelning skall betalas

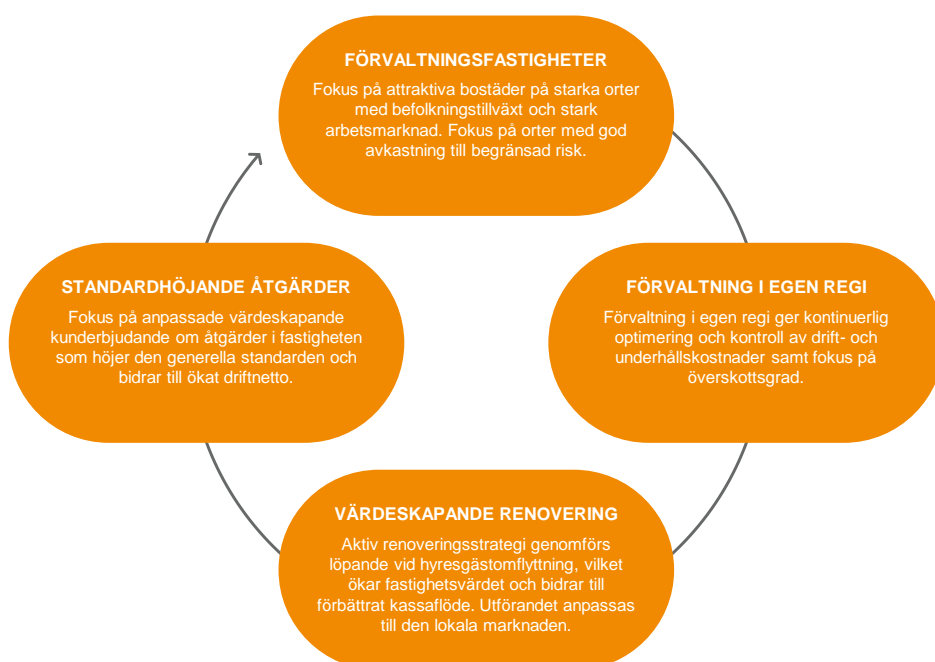
Fastighetsbestånd

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.

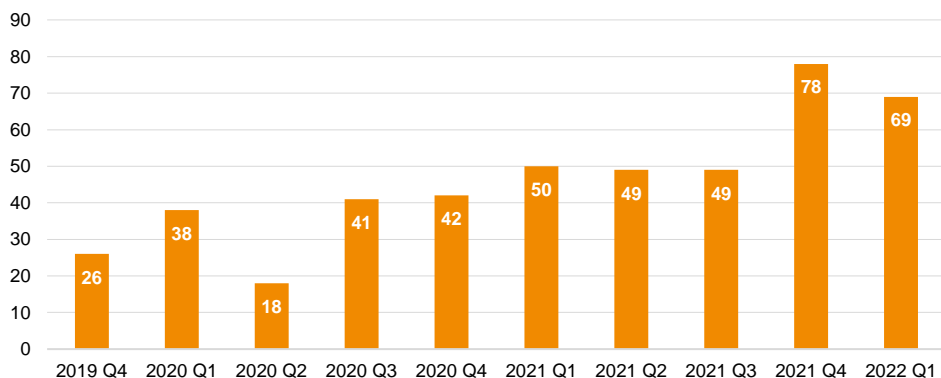
Fastighetsinnehavet består av 206 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 427 600 kvm exklusive parkeringsplatser och garage.

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

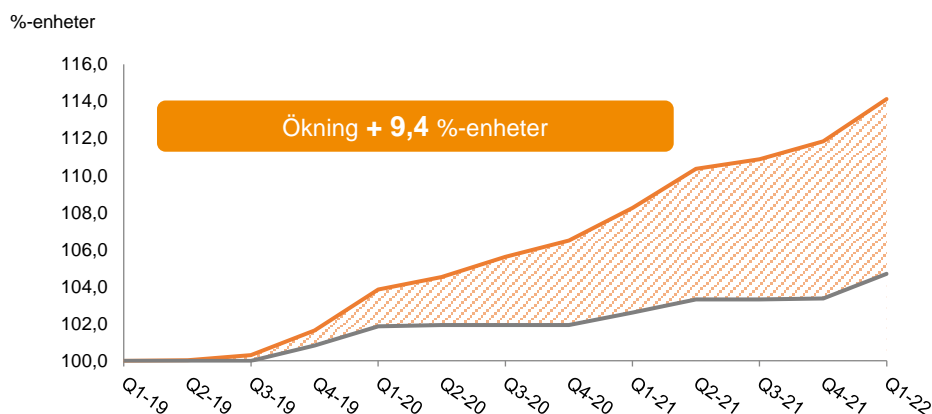


Under kvartalet har bolaget investerat 41,7 mkr (24,2) i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd 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

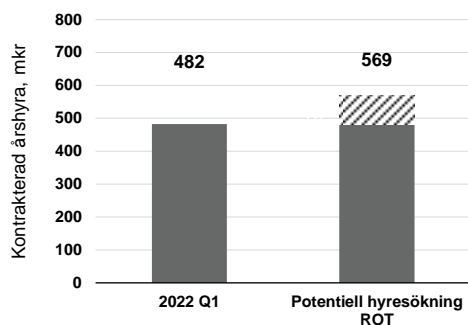


Ett av de operationella målen är att hyresutvecklingen för bostäder ska överstiga den generella årliga hyreshöjningen genom aktiv förvaltning och investeringar. Grafen ovan speglar uppfyllelsen av detta mål där hyresutvecklingen överstiger den generella höjningen med 9,4 procentenheter för jämförbart bestånd.



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 31 mars 2022, med tillägg för förväntad kontrakterad årshyra efter renovering av befintligt orenoverat bestånd.

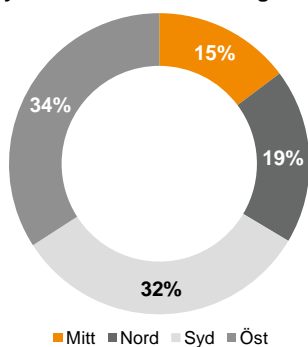
Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

Region	Antal		Yta, tkvm			Marknadsvärde	
	fastigheter	lägenheter	BOA	LOA	Totalt	mkr	kr/kvm
Mitt	75	833	53,6	11,8	65,4	1 146	17 513
Nord	21	1 165	81,6	2,7	84,3	1 467	17 413
Syd	59	1 631	104,5	26,3	130,8	2 871	21 940
Öst	51	1 933	127,7	19,4	147,0	2 621	17 822
	206	5 562	367,4	60,2	427,6	8 105	18 954

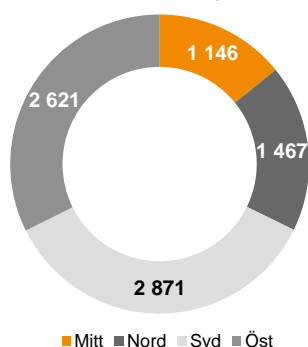
Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	78,5	1 200	90,8	97,5	71,3	27,2	416	44,0	673
Nord	96,2	1 141	94,2	98,0	90,6	35,3	419	55,3	656
Syd	165,3	1 263	94,4	98,2	156,0	50,9	389	105,0	803
Öst	173,4	1 179	94,8	99,9	164,5	53,2	362	111,3	757
	513,4	1 201	93,9	98,7	482,3	166,6	390	315,7	738

Fastighetsadministration						30,0	70		
Driftnetto inkl. fast.admin.					482,3	196,6	460	285,7	668

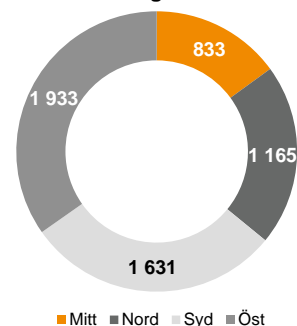
Hyresintäkter bostadsfastigheter



Marknadsvärde, mkr



Antal lägenheter



Växjö

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 1 697 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 mars fem pågående projekt med 168 lägenheter i produktion samt ytterligare 1 529 lägenheter under projektutveckling.

Projektportfölj

Under perioden har markanvisningar erhållits i Skellefteå och Växjö där cirka 220 nya lägenheter kommer att produceras. Markanvisningarna har erhållits i stor konkurrens och är ett bevis på att bolagets bostadsprodukt håller i hög konkurrens. Genom markanvisningarna fortsätter KlaraBos tillväxtresa med etableringar på starka orter i kommuner med högt ställda ambitioner att växa hållbart. Därutöver har Hälleförlundran 8 färdigställt under perioden där fem nya lägenheter stod klara för inflyttning i januari 2022 till följd av konvertering av outnyttjade förrådsytor.

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

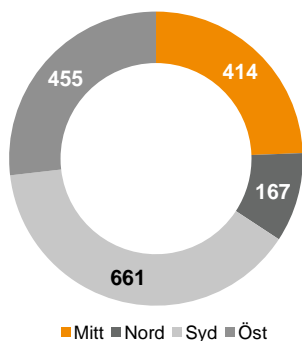
För ett antal projekt har kalkylerna uppdaterats till följd av rådande omvärldsläge med osäkerhet i leverantörers kapacitet att leverera som följd. Ökande materialpriser, materialbrist och långa leveranstider leder till ett högre mått av osäkerhet i rådande tidplaner. Varje projekt utvärderas enskilt 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 påverkar därmed inte dessa kalkyler. För ej startade projekt har genomsnittlig EURSEK kurs för perioden använts i kalkylerna.

Trots uppdatering av kalkylerna visar projektportföljen fortsatt tillfredställande lönsamhet.

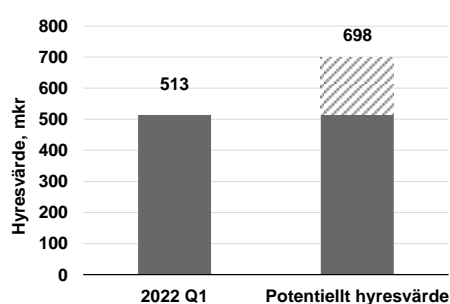
För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 31 mars, se sid 11.

	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	5	168	11,5	9,3	304,3	98,7	16,8	1 794	14,2	359,2
Pågående projektutveckling	17	1 529	115,8	93,3	3 083,1	6,8	168,3	1 805	142,7	3 617,1
Totalt	22	1 697	127,2	102,6	3 387,5	105,6	185,1	1 804	156,8	3 976,4

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 mars 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	2022	2,0	2 146	2	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	2023	1,2	1 908	1	100
Pågående projektutveckling											
Nord	Härsta 9:3	Sundsvall	68	5,1	4,2	2022	2023	7,8	1 849	1	60
Syd	Aspeholm 13	Lund	20	1,4	1,2	2022	2023	2,3	1 884	2	100
Syd	Hällefundran 8 vind	Malmö	17	0,6	0,4	2022	2023	0,8	1 950	3	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	2023	2024	28,7	1 850	3	60
Mitt	Falun 9:22	Falun	135	10,0	8,7	2023	2024	16,1	1 850	3	60
Syd	Hässleholm 87:22	Hässleholm	62	5,0	4,3	2022	2024	7,0	1 650	3	100
Mitt	Letten 1	Karlstad	118	8,8	6,6	2022	2024	11,9	1 806	2	60
Syd	Lasarettet 8	Karlskrona	59	4,6	3,8	2023	2024	6,3	1 650	3	60
Mitt	Tellus 1	Motala	48	3,9	3,1	2022	2024	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
Nord	Del av Sörböle 16:8	Skellefteå	99	7,2	5,7	2022	2024	11,3	2 004	3	100
Öst	Snickarglädjen 1	Växjö	120	10,6	8,0	2023	2024	13,9	1 750	3	100
Totalt			1 697	127,2	102,6			185,1	1 804		

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



Skellefteå

Aktuell intjäningsförmåga

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

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår 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 31 mars 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 mars 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.



Trelleborg

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2022-04-01	Jämförbart bestånd med fg kvartal 2022-04-01	2022-01-01	2021-10-01	2021-07-01	2021-04-01
Hysesintäkter	482,3	472,4	464,6	454,2	449,5	231,8
Fastighetskostnader	-196,6	-192,3	-192,3	-190,9	-190,9	-101,0
Driftnetto	285,7	280,1	272,4	263,3	258,6	130,8
Överskottsgrad, %	59,2	59,3	58,6	58,0	57,5	56,4
Centrala administrationskostnader	-37,0	-35,0	-35,0	-34,7	-34,7	-20,4
Finansiella intäkter/kostnader	-74,9	-73,2	-72,3	-81,9	-82,4	-49,5
Förvaltningsresultat	173,8	171,9	165,1	146,7	141,5	60,9
Förvaltningsresultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	173,8	171,9	165,1	146,7	141,5	60,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,32	1,30	1,25	1,37	1,32	1,12
Antal aktier, milj	131,8	131,8	131,8	107,2	107,2	54,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,32	3,35	3,28	2,79	2,72	2,23

Hysesintäkterna fortsätter uppåt och har under kvartalet ökat med 3,8%. Under perioden har 69 lägenheter ROT-renoverats vilket bidrar till den fina ökningen av hyresintäkterna. Ökningen förklaras även av förvärvet i Umeå och generella hyreshöjningar.

Centrala administrationskostnader har ökat med 2 mkr som en följd av bolagets fortsatta tillväxt med nya markanvisningar och förvärvet i Umeå.

Finansiella kostnader har ökat under kvartalet som en effekt av nyupptagna lån kopplade till förvärvet i Umeå samt till följd av slutplacering av lån i samband med färdigställande av nyproduktion i Motala. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till 1,9 procent per 31 mars.

I samband med förbättrat kassaflöde har bolagets räntetäckningsgrad ökat och uppgår enligt intjäningsförmågan till 3,32 gånger, vilket är en ökning om cirka 1,2 procent sedan föregående rapportperiod.

Förvaltningsresultatet per aktie baserat på intjäningsförmågan ökar under perioden med 5,6 procent till 1,32 kr per aktie.

Jämförbart bestånd med föregående kvartal

Hysesintäkterna har ökat med 7,8 mkr, motsvarande cirka 1,7 procent, mellan föregående och nuvarande kvartal för jämförbart bestånd. Detta bevisar tydligt bolagets affärsmodell med löpande värdehöjande åtgärder i befintligt bestånd. Driftnettot ökar med cirka 2,8 procent för jämförbart bestånd som ett resultat av ökat kassaflöde och minskade underhållskostnader för renoverat bestånd. Förvaltningsresultat per aktie ökar under perioden med 4 procent, dvs den organiska tillväxten, och ger en räntetäckningsgrad om 3,35 gånger.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2022 3 mån jan-mar	2021 3 mån jan-mar	2021 12 mån jan-dec
Intäkter	1	118,7	56,2	178,8
Kostnader	2	-59,3	-30,5	-82,0
Driftnetto	3	59,4	25,7	96,8
Centrala administrationskostnader	4	-11,5	-6,4	-24,2
Rörelseresultat		47,8	19,3	72,6
Finansiella intäkter/kostnader	5	-17,6	-10,9	-36,8
Förvaltningsresultat		30,2	8,4	35,7
Värdeförändringar fastigheter	6	169,2	70,5	413,0
Värdeförändringar derivat		39,8	3,8	-7,5
Resultat före skatt		239,2	82,7	441,3
Skattekostnad	7	-50,7	-17,1	-96,2
Periodens resultat		188,6	65,6	345,2
Övrigt totalresultat		-	-	-
Periodens totalresultat		188,6	65,6	345,2
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare		188,6	63,0	260,0
Innehav utan bestämmande inflytande		-	2,6	85,2
Resultat per aktie före utspädning, kr		1,43	1,29	6,34
Resultat per aktie efter utspädning, kr		1,43	-	-
Överskottsgrad		50,0%	45,7%	54,1%

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

Resultatanalys januari – mars 2022

Resultatposter nedan avser kvartalet 1 januari till 31 mars 2022, vilket sammanfaller med totalperioden för den här rapporten. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgår till 118,7 mkr (56,2), vilket motsvarar en ökning med ca 62,5 mkr jämfört med samma kvartal föregående år. Intäkterna för jämförbara fastigheter har ökat med 3,9 mkr eller 7 procent. De ökade intäkterna för jämförbara fastigheter är främst hänförliga till koncernens löpande arbete med hyreshöjande åtgärder. Genomförda förvärv samt färdigställande av nyproduktion i Motala har intäkter tillförts med 58,6 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 -59,3 mkr (-30,5), vilket motsvarar en ökning med 28,8 mkr eller 94 procent. Majoriteten är hänförlig till färdigställande av nyproduktion i Motala, förvärv av Kuststaden, portföljerna i Gävle och Skokloster samt Umeå.

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. I slutet av mars ingår cirka 75% av den totala volymen i avtalet med Vattenfall.

Elkostnaden för Q1 är, trots en nedgång av elpriserna med cirka 13 % jämfört med Q4, högre än under Q4. Detta är till stor del förklarat av att bolaget haft en mindre volym prissäkrat i kombination med högre förbrukning under perioden. För Q1 och Q2 2022 har bolaget låst cirka 20% av total volym till fast pris. Kvartalet har generellt sett inneburit fortsatt hög volatilitet av elpriserna och prisbilden under Q2 kommer sannolikt att fortsatt vara volatil med kostnader högre än normaliserat för fastigheterna.

Trots att inledningen av 2022 har präglats av fortsatta kostnadsökningar på materialpriser har vi ännu inte sett något genomslag för detta på löpande och planerat underhåll samt i våra ROT-projekt. Kostnadskontroll tillsammans med avvägda prioriteringar i planeringen är fortsatt fokus i verksamheten.

Övriga kostnader ligger för jämförbart bestånd i linje med samma kvartal föregående år.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för kvartalet uppgår till 59,4 mkr (25,7), vilket är en ökning med cirka 131 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Överskottsgraden uppgår till 50,0 procent (45,7). Driftnettet för jämförbara fastigheter har ökat med 3,8 mkr motsvarande en ökning om cirka 15 procent. För jämförbara fastigheter är det ökade driftnettet främst hänförligt till koncernens löpande arbete med standardförbättringar. Vidare har färdigställande av nyproduktion i Motala och genomförda förvärv tillfört ett ökat driftnetto om 29,7 mkr.

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner.

Kostnader för central administration uppgår för kvartalet till -11,5 mkr (-6,4). 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.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgår till -17,6 mkr (-10,9) och består huvudsakligen av räntekostnader på fastighetskrediter och derivat. Ökningen jämfört med föregående års motsvarande kvartal förklaras av nya krediter kopplade till nyförvärv och nyproduktion, uppgående till cirka 8,0 mkr.

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 kvartalet sett ett fortsatt attraktivt läge för bostäder, om än med en viss avvaktan och osäkerhet på marknaden. Bostäder är fortfarande ett attraktivt tillgångsslag och de affärer som genomförts har gjorts på bra nivåer.

Marknadsvärdet vid kvartalets utgång har genererat en positiv värdeförändring om 169,2 mkr (70,5) för kvartalet. 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 kvartalet uppgår till 39,8 mkr (3,8) och hänförs främst till koncernens räntederivat. 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.

Not 7 Skattekostnad

Kvartalets skattekostnad uppgår till -50,7 mkr (-17,1), varav -37,7 mkr (-15,3) 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 och nyttja befintliga underskottsavdrag minskas aktuell skatt. För perioden uppgick aktuell skatt till -4,8 mkr (-1,8).

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	2022-03-31	2021-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		1,3	1,4
Förvaltningsfastigheter	8	8 266,5	7 850,0
Materiella anläggningstillgångar		5,8	5,3
Finansiella anläggningstillgångar	9	26,5	24,9
Derivat		47,0	7,2
Fordringar		27,7	22,4
Likvida medel		495,7	616,5
Summa tillgångar		8 870,3	8 527,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	4 395,5	4 206,9
Uppskjuten skatteskuld	11	327,1	281,0
Långfristiga räntebärande skulder	12	3 229,8	3 124,8
Kortfristiga räntebärande skulder	12	804,3	759,1
Övriga skulder		113,7	155,9
Summa eget kapital och skulder		8 870,3	8 527,7

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2022-03-31	2021-12-31
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 206,9	1 071,4
Periodens resultat	188,6	637,9
Nyemission		2 497,3
Kostnader hänförliga till nyemissioner	-0,1	
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande		-11,5
Skatteeffekt på emissionskostnader	0,0	8,0
Teckning av teckningsoptioner		3,9
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 395,4	4 206,9
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Totalt eget kapital vid periodens utgång	4 395,4	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 upptrappingsmodell.

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens utgång värderats till 8 266,5 mkr (7 850,0), varav projektutvecklingsfastigheter, dvs inklusive pågående nyproduktion, utgör 154,3 mkr, tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgående till 7,3 mkr och resterande, 8 104,9 mkr, avseende befintliga förvaltningsfastigheter.

Ett fastighetsvärde om 175 mkr har under kvartalet tillkommit kopplat till förvärvet i Umeå. Dessutom har knappt 170 mkr i värde tillkommit under kvartalet som ett resultat av kvartalets värdeförändringar kopplade till bolagets löpande standardförbättringar och nedlagda investeringar samt sänkta avkastningskrav.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2022-03-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	7 850,0	3 452,1
Förvärv	175,1	3 351,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	41,7	160,6
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	30,5	166,6
IFRS16		7,3
Offentligt bidrag		-25,5
Värdeförändringar	169,2	737,4
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	8 266,5	7 850,0

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 26,5 mkr (17,1) varav 17,4 (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 4 395,5 mkr (4 206,9). Ökningen förklaras av periodens resultat.

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 327,1 mkr (131,3) 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 4 034,1 mkr (2 260,1) och avser finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter samt pågående nyproduktion. Av totala räntebärande skulder är 31,8 mkr (11,1) 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 150 mkr vilket främst förklaras av nyupptagna lån i samband med förvärven i Umeå samt slutplacering av lån i Motala vilket totalt sett frigjorde 147,3 mkr i likviditet. Vidare har även planerig amortering gjorts samt att ytterligare lyft gjorts av byggkreditiven i Höör och Trelleborg.

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.

IFRS 16 har tillämpats för en tomträtt i Västervik och en kontorslokal i Oskarshamn vilket bidrar till en skuld om 8,2 mkr, vilket också exkluderas i tabellen över kredit- och räntebindning.

Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 44,1 mkr (23,1). Periodiserade upplåningskostnader om 3,1 mkr (2,1) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgår per 31 mars till 42,8 procent (59,5).

Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 31 mars 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 swap-portföljen till 1 400 mkr (900) vid periodens utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgår vid periodens utgång till 47,0 mkr (-1,1).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,8 år (1,4) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,6 år (1,7). Inkluderat fasträntekrediter hamnar koncernens räntesäkringsnivå på 49,7 procent. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till 1,9 procent (2,2).

Förfallår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2022	944	24	2 099	53	200	-0,04
2023	934	23				
2024	372	9	500	13	500	0,09
2025	1 192	30	1 395	35	700	0,49
2026	459	11				
> 5 år	94	2				
Summa	3 994	100	3 994	100	1 400	0,27

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2022-01-01- 2022-03-31	2021-01-01- 2021-03-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	47,8	19,3	145,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,4	0,0	1,3
Betald ränta	-18,3	-8,9	-74,2
Betald skatt	-12,7	-5,9	-18,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17,2	4,6	53,7
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar/-skulder	-40,7	19,8	10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23,5	24,3	63,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-88,0	0,0	21,4
Utköp av innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-401,1	-406,2
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-44,1	-24,5	-154,9
Nyproduktionsinvesteringar	-29,7	-35,8	-135,2
Erhållet investeringsstöd	0,0	0,0	25,5
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-1,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,6	0,0	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-162,4	-461,4	-651,0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission netto	0,0	140,0	1 137,8
Likvid från teckningsoptioner	0,0	0,0	3,9
Nyupptagna finansiella skulder	203,0	261,1	893,1
Låneupptagningskostnader	-2,2	0	-2,2
Amortering av finansiella skulder	-135,7	-5,8	-1 019,9
Förändring byggnadskreditiv	0,0	0,0	8,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	65,1	395,3	1 021,2
Periodens kassaflöde	-120,9	-41,8	433,9
Likvida medel vid årets början	616,5	182,7	182,7
Likvida medel vid periodens slut	495,7	140,9	616,5

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2022 3 mån jan-mar	2021 3 mån jan-mar	2021 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	2,7	2,0	10,0
Personalkostnader	-3,4	-3,6	-13,2
Övriga externa kostnader	-4,9	-2,1	-21,7
Rörelseresultat	-5,6	-3,6	-24,9
Finansiella intäkter/kostnader	-0,9	1,5	43,4
Resultat efter finansiella poster	-6,5	-2,1	18,4
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0,0	0,0	25,0
Resultat före skatt	-6,5	-2,1	43,4
Skattekostnad	0,0	-0,1	0,0
Periodens resultat	-6,5	-2,2	43,4

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2022-03-31	2021-12-31
Materiella anläggningstillgångar	2,5	1,5
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 191,7	2 191,7
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	1 637,9	1 209,5
Uppskjutna skattefordringar	8,8	8,8
Övriga fordringar	5,1	6,3
Kassa och bank	325,6	607,2
Summa tillgångar	4 171,6	4 025,0
Bundet eget kapital	6,6	6,6
Fritt eget kapital	3 270,8	3 277,2
Skulder till koncernföretag	890,0	722,3
Övriga skulder	4,3	18,9
Summa eget kapital och skulder	4 171,6	4 025,0

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-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Intäkter	118,7	56,2	0,0	0,0	0,0	0,0	118,7	56,2
Kostnader	-59,3	-30,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-59,3	-30,5
Driftnetto	59,4	25,7	0,0	0,0	0,0	0,0	59,4	25,7
Centrala administrationskostnader	-3,2	-1,0	0,0	0,3	-8,3	-5,6	-11,5	-6,4
Rörelseresultat	56,2	24,7	0,0	0,3	-8,3	-5,6	47,9	19,3
Finansiella intäkter/kostnader	-18,1	-9,8	1,3	0,0	-0,9	-1,1	-17,6	-10,9
Förvaltningsresultat	38,1	14,8	1,3	0,3	-9,2	-6,7	30,2	8,4
Värdeförändringar fastigheter	169,2	70,7	0,0	0,0	0,0	-0,2	169,2	70,5
Värdeförändringar derivat	14,1	1,9	0,4	1,3	25,3	0,5	39,8	3,8
Resultat före skatt	221,4	87,5	1,7	1,6	16,1	-6,4	239,2	82,7
Skattekostnad	-45,3	-17,0	-0,1	0,0	-5,2	-0,1	-50,7	-17,1
Periodens resultat	176,1	70,5	1,6	1,6	10,9	-6,5	188,6	65,6

Balansräkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	8 112,2	7 608,6	154,3	241,3	0,0	0,0	8 266,5	7 850,0
Långfristiga räntebärande skulder	3 229,8	3 124,8	0,0	0,0			3 229,8	3 124,8
Kortfristiga räntebärande skulder	772,5	699,2	31,8	60,0	0,0	0,0	804,3	759,1
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	315,8	273,6	1,4	5,7	0,0	0,0	317,2	279,2

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.

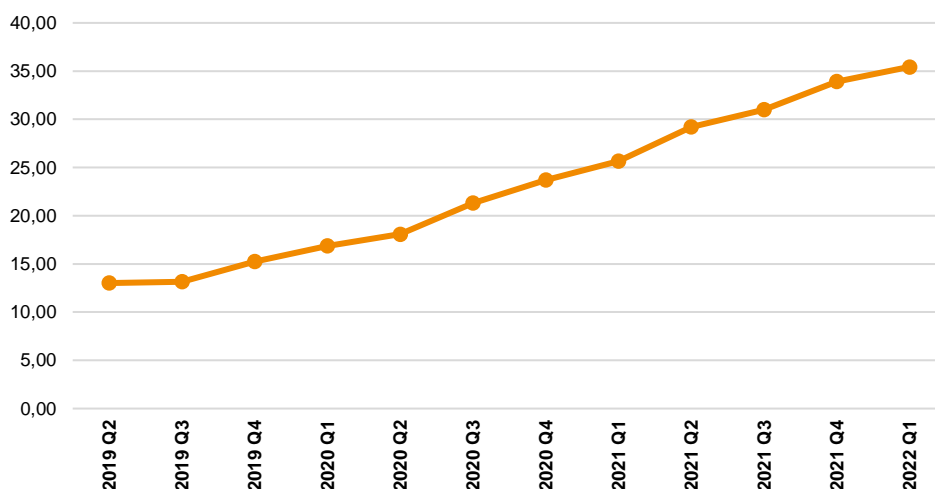
Nyckeltal

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.

	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Fastighetsrelaterade		
Hysesintäkter, mkr	118,7	56,2
Förvaltningsresultat, mkr	30,2	8,4
Periodens resultat, mkr	188,6	65,6
Överskottsgrad, %	50,0	45,7
Reell uthyrningsgrad, %	98,7	99,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 266,5	3 563,6
Marknadsvärde/kvm	18 954	16 560
Total uthyrningsbar yta, tkvm	427,6	212,1
Antal lägenheter i förvaltning	5 562	2 742
Antal lägenheter i projektutveckling	1 697	1 103
Finansiella		
Soliditet, %	49,6	33,7
Belåningsgrad, %	42,8	59,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,0
EPRA NRV, mkr	4 666,5	1 389,6
Aktierelaterade		
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,23	0,17
Eget kapital per aktie, kr	33,34	23,27
EPRA NRV per aktie, kr	35,40	25,64
Årlig tillväxt Förvaltningsresultat per aktie, %	32,7	1 626,4
Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %	38,0	41,9
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,8	54,2
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,8	48,8

Utveckling EPRA NRV per aktie, kr



I tabellen ovan visas utvecklingen av EPRA NRV 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 omflytningsvakans.
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 räntenettot.	Nyckeltalet visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten, och belyser hur känslig koncernen är för ränteförändringar.
EPRA NRV, 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.
EPRA NRV per aktie, kr	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.
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 EPRA NRV per aktie, %	Procentuell förändring av EPRA NRV 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 fastighetsbolagens överskott från verksamheten och visar bolagets förmåga att finansiera verksamheten med egna medel

Avstämningstabell nyckeltal

	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Marknadsvärde/kvm		
A Förvaltningsfastigheter, mkr	8 266,5	3 563,6
B Pågående nyproduktioner, mkr	154,3	51,6
C Tomträtt	7,3	0,0
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	427,6	212,1
(A+B-C)/D Marknadsvärde/kvm	18 954	16 560
Överskottsgrad, %		
A Driftnetto, mkr	59,4	25,7
B Intäkter, mkr	118,7	56,2
A/B Överskottsgrad, %	50,0	45,7
Reell utyrningsgrad, %		
A Antal lägenheter	5 562	2 742
B Antal outhyrda lägenheter	190	73
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	115	49
1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %	98,7	99,1
Soliditet, %		
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 395,5	1 261,0
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	5,5
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	8 870,3	3 761,3
(A+B)/C Soliditet, %	49,6	33,7
Belåningsgrad, %		
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	3 229,8	2 028,3
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	804,3	231,8
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	495,7	140,9
D Förvaltningsfastigheter, mkr	8 266,5	3 563,6
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	42,8	59,5
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	31,8	0,0
F Säljarrevers, mkr	0,0	361,1
G Pågående nyproduktioner, mkr	154,3	51,6
(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	49,3	54,1
Räntetäckningsgrad, ggr		
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	173,6	81,4
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-75,4	-40,5
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,0
EPRA NRV, mkr		
A Eget kapital, mkr	4 395,5	1 261,0
B Återläggning derivat, mkr	-47,0	0,0
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	327,1	131,3
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	-1,6
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	-9,1	-1,1
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0	0,0
A+B+C+D+E+F+G EPRA NRV, mkr	4 666,5	1 389,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr		
A Förvaltningsresultat, mkr	30,2	8,4
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	0,0
C Vägt gnmsn antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,8	48,8
(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,23	0,17

	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Eget kapital per aktie, kr		
A Eget kapital, mkr	4 395,5	1 261,0
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,8	54,2
A/B Eget kapital per aktie, kr	33,34	23,27
EPRA NRV per aktie, kr		
A Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	4 666,5	1 389,6
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,8	54,2
A/B EPRA NRV per aktie, kr	35,40	25,64
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %		
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,23	0,17
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,17	0,01
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	32,7%	1626,4%
Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %		
A EPRA NRV under perioden per aktie, kr	35,40	25,64
B EPRA NRV under föregående period per aktie, kr	25,64	18,08
A/B-1 Årlig tillväxt i EPRA NRV per aktie, %	38,0%	41,9%

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 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 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	524,0	+ 0,25%-enheter	-454,2
Hyresvärde*	- 2,50%	-39,7	+ 2,50%	329,3
Drifts- och underhållskostnader	- 2,50%	122,7	+ 2,50%	-122,7
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	27,0	+ 0,25%-enheter	-27,1

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 funding kostnad gått upp med högre marginaler som följd. Detta har dock inte haft någon påverkan på KlaraBo då vi efter kvartalets slut ingått nya kreditfaciliteter med tre av koncernens banker till bättre villkor än i befintliga avtal.

Bankfinansiering är KlaraBos primära finansieringskälla och per 31 mars har bolaget en stabil finansiell ställning där likvida medel uppgår till 495,7 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 priset på trä ser vi en fortsatt uppgång av priserna på övriga byggmaterial vilket påverkar KlaraBos totala produktionskostnad negativt. Efterfrågan på byggmaterial har varit fortsatt hög medan tillgången varit begränsad. Bristande leveranskedjor, minskad produktion samt ökad oro i omvärlden bidrar till det osäkra läget. 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 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 långsiktig 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 65 dotterbolag och 3 gemensamt styrda bolag. Antalet anställda uppgår till 61 (25), varav 16 kvinnor (8) respektive 45 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 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 16 815 000 stycken av serie A och 115 012 883 stycken av serie B. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie.

Största aktieägare per 31 mars 2022

	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	9 559 707	9 559 707	7,3%	3,4%
Wealins S.A.	0	9 538 901	9 538 901	7,2%	3,4%
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%
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%
Ralph Mühlrad med familj och gm bolag	1 500 000	7 098 728	8 598 728	6,5%	7,8%
ODIN Fonder	0	4 407 143	4 407 143	3,3%	1,6%
Futur Pension	134 484	3 133 227	3 267 711	2,5%	1,6%
Clearance Capital	0	3 193 431	3 193 431	2,4%	1,1%
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	56 000	2 387 287	1,8%	8,3%
Övriga	2 388 513	31 284 419	33 672 932	26%	19%
	16 815 000	115 012 883	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 31 mars 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, 3 maj 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 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

+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