

Q1 | Delårsrapport 31 mars 2023

Januari – mars

- Intäkterna för kvartalet uppgår till 142,9 mkr (118,7), en ökning med 20,4 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår till 67,4 mkr (59,4), motsvarande en ökning med 13,5 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Kvartalets förvaltningsresultat uppgår till 15,0 mkr (30,2), en minskning med 50,3 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år, vilket främst förklaras av högre räntor.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till -174,1 mkr (169,2) och för derivat till -41,6 mkr (39,8).
- Kvartalets resultat uppgår till -160,6 mkr (188,6), motsvarande -1,22 kr per aktie (1,43).
- Belåningsgraden uppgår per 31 mars till 51,2 procent, med endast bankbelåning.

Perioden i korthet

Väsentliga händelser

- Rekryterat Jonas Rosengren till posten som ny CFO. Jonas tillträder sin tjänst under andra kvartalet.
- Tecknat en femårig avtalsförlängning omfattande cirka 850 kvm med Systembolaget i centrala Västervik. Hyresvärdet uppgår till cirka 1,8 mkr per år.
- Förlängt räntebindningstiden på skuldportföljen med drygt ett år till att per 31 mars uppgå till 4,3 år med en säkringsgrad om knappt 80 procent.

Marknadsvärde/kvm, kr	Hyresvärdeutv. bostäder 12 mån rullande, %-enheter	Reell uthyrningsgrad, %	Andel räntesäkring skuldportfölj, %
17 923	5,9	98,4	79,6

Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell se sidan 24

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	15,0	30,2	113,4
Periodens resultat, mkr	-160,6	188,6	125,1
Marknadsvärde/kvm	17 923	18 954	18 044
Överskottsgrad, %	47,2	50,0	55,6
Reell uthyrningsgrad, %	98,4	98,7	98,1
Soliditet, %	43,9	49,6	44,6
Belåningsgrad, %	51,2	42,8	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,3	2,0
Andel räntesäkrad portfölj, %	79,6	49,7	67,1
Räntebindningstid, år	4,3	1,6	3,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,11	0,23	0,86
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-1,22	1,43	0,95
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,3	35,4	34,5

VD-ord

Förutsättningar för stigande förvaltningsresultat och kassaflöde trots utmanande marknad



Andreas Morfiadakis, VD

En av de viktigare händelserna under kvartalet har varit årets hyresförhandlingar. Dessa förhandlingar, som varit utmanande, är nu till största del avslutade och innebär att våra hyror i snitt kommer att höjas med 4,4 procent för 2023. Vi fick en viss effekt av höjningarna redan under det första kvartalet men majoriteten av höjningarna trädde inte i kraft förrän den 1 april. Därmed kommer våra intäkter att öka ytterligare från och med det andra kvartalet.

Första kvartalet är säsongsmässigt årets mest kostsamma kvartal med högre driftkostnader för värme, el och snöröjning. Första kvartalet i år blev dessa kostnader för jämförbart bestånd något högre än motsvarande kvartal för ett år sedan då vi sett effekt av kostnadsinflation framför allt inom taxebundna kostnader. För att fortsatt upprätthålla en god kostnadskontroll och hantera dessa utmaningar arbetar vi löpande med att identifiera möjligheter till nya besparingar i hela verksamheten.

Begränsad finansiell risk

Under kvartalet fortsatte vi att begränsa riskerna och öka förutsägbarheten och stabiliteten i vår finansiering. Vår räntesäkringsgrad uppgår nu till knappt 80 procent medan räntebindningstiden förlängts med ytterligare cirka ett år till 4,3 år per den 31 mars. Kreditbindningstiden uppgick till 2,2 år, där drygt 500 Mkr förfaller under senare delen av 2023. Belåningsgraden på våra banklån var 51,2 procent med en kassa om cirka 260 Mkr vid kvartalsslutet. Obligationer har aldrig varit en del av vår finansiering vilket är en trygghet på dagens marknad.

Ökad intjäningsförmågan

I praktiken innebär kombinationen av vår räntesäkringsgrad och räntebindningstid en hög grad av förutsägbarhet de närmaste åren. Stigande räntor får därmed en klart begränsad påverkan jämfört med hos många andra aktörer. Fortsätter vi bara att förädla beståndet i enlighet med vår strategi så ser vi, tack vare den höga förutsägbarheten, att vår intjäningsförmåga per aktie successivt ökar. I termer av kassaflöde motsvarar det en fin årlig tillväxt per aktie de kommande tre åren, baserat på nuvarande ränteprognos samt att intäkter och kostnader indexeras med två procent.

Annorlunda uttryckt ser jag inte att våra räntekostnader kommer att stiga nämnvärt från nuvarande nivåer, men däremot kommer vårt förvaltningsresultat att öka som en följd av generella hyreshöjningar i år och följande år samt vårt fortsatta förädlingsarbete. Under tiden kommer våra räntekostnader i praktiken att öka endast marginellt samtidigt som vakansrisken i vårt fastighetsbestånd är väldigt låg.

Fortsatt värdeskapande i beståndet

Vi fortsatte planenligt att förädla beståndet under kvartalet. Totalt genomfördes 65 renoveringar vilket tillsammans med övriga standardhöjande åtgärder bidrog till att hyresvärdet för bostäder ökade med hela 1,0 procentenhet, utöver de generella hyreshöjningarna. Med vår affärsmodell har vi själva full kontroll över vår affär. Då två tredjedelar av beståndet om cirka 6 600 lägenheter behöver uppgraderas och vi i praktiken har en obefintlig vakansgrad, ligger, allt annat lika, ett stigande förvaltningsresultat i korten flera år framåt.

Krockkudde inbyggd i affärsmodellen

Värdet på fastigheter fortsatte att komma ned under kvartalet som en följd av att avkastningskraven ökat med i snitt cirka 16 baspunkter. Om vi även räknar in föregående kvartal har avkastningskraven ökat med i snitt 41 baspunkter. I vår känslighetsanalys motsvarar denna förändring ett teoretiskt värdetapp i storleksordningen 850 mkr för de senaste två kvartalen, eller drygt 9 procent av fastighetsvärdet vid årsskiftet, allt annat lika.

Tack vare KlaraBos värdeskapande åtgärder, eller organiska tillväxt annorlunda uttryckt, begränsades dock värdenedgången i beståndet till cirka 322 Mkr för de två senaste kvartalen. Genom att fortsätta utveckla och förädla beståndet dämpas alltså effekten med över 500 Mkr trots ökade avkastningskrav på vår portfölj de senaste två kvartalen, en möjlighet som långt ifrån alla har på marknaden. Med en

snitthyra om låga 1 068 kr/kvm för den oförädlade delen av beståndet, vilket är betydligt under generell marknadsnivå, finns alltså betydande utrymme framöver för värdeskapande.

Utsikter

Efter flera år av utmaningar inklusive pandemi och skenande inflation syns tecken på en stabilisering av inflationsdrivande faktorer som lägre energipriser och balans i försörjningsleden. Det kan med lite tålamod ses som de första stegen i en anpassning till nya förutsättningar, varför vi är övertygade om att hyresnivåer, energipriser med mera långsiktigt kommer att hitta nya jämviktslägen.

Att det framöver kan komma att uppstå intressanta förvärvsmöjligheter kombinerat med lite tålamod gör att jag sammantaget ser skäl till att vara mer optimistisk än branschen generellt hittills. Tills vidare fortsätter vi att - utifrån vår bevisade affärsmodell - skapa långsiktigt aktieägarvärde genom att återinvestera i vår fastighetsportfölj.

Andreas Morfiadakis

VD KlaraBo



Fagerängen, Trelleborg

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 86 procent av kontrakterade hyror. Per den 31 mars har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 497 700 kvm fördelat på 6 557 lägenheter samt kontrakterade hyror om cirka 594 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 366 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Strategi

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

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

Övergripande mål

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

Operationella mål

- Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvm bostäder.
- Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.
- Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.

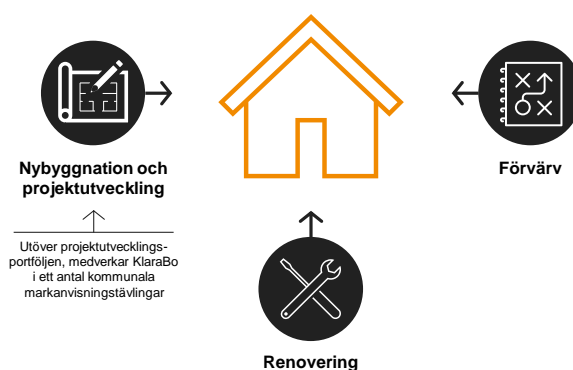
Finansiella mål

- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.

Hållbarhetsmål

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

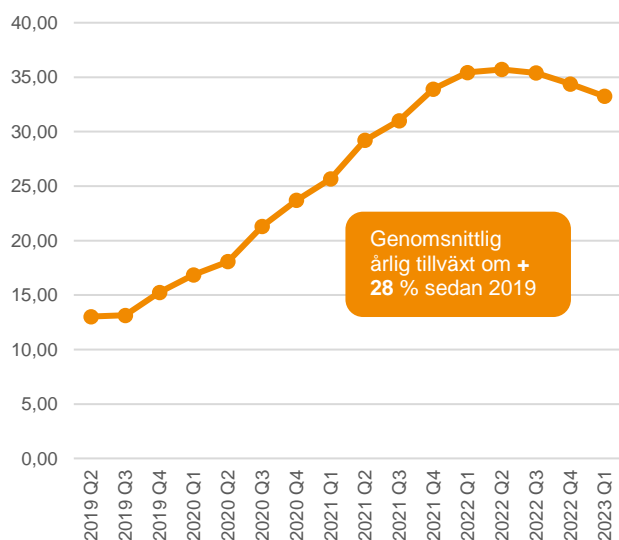
KlaraBos affärsmodell



Hög tillväxtpotential i substansvärde från förvärv, nybyggnation och renoveringar

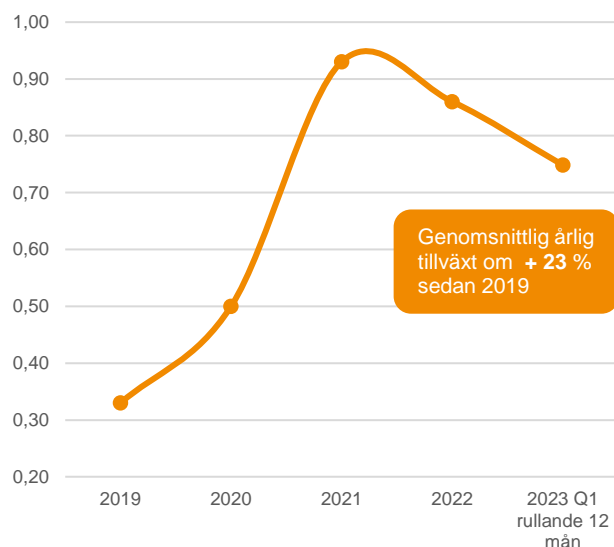
ÖVERGRIPANDE MÅL		Mål	Utfall 2023 Q1
Förvaltd yta, BOA	Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.	>500 000 kvm	434 500
Byggrätter	Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter 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	1,0 procent-enheter
Långsiktigt substansvärde	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	>15%	Se graf nedan
Förvaltningsresultat	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12%	Se graf nedan
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	-
Hållbarhet	Övergripande mål inom området klimat och energi är att bolaget senast 2030 endast använder förnybar energi för el, värme och bilar samt att vi senast 2045 ska ha uppnått klimatneutralitet i hela värdekedjan.	2030 - Endast förnybar energi 2045 - Klimatneutrala	-

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



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

Förvaltningsresultat per aktie, kr



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

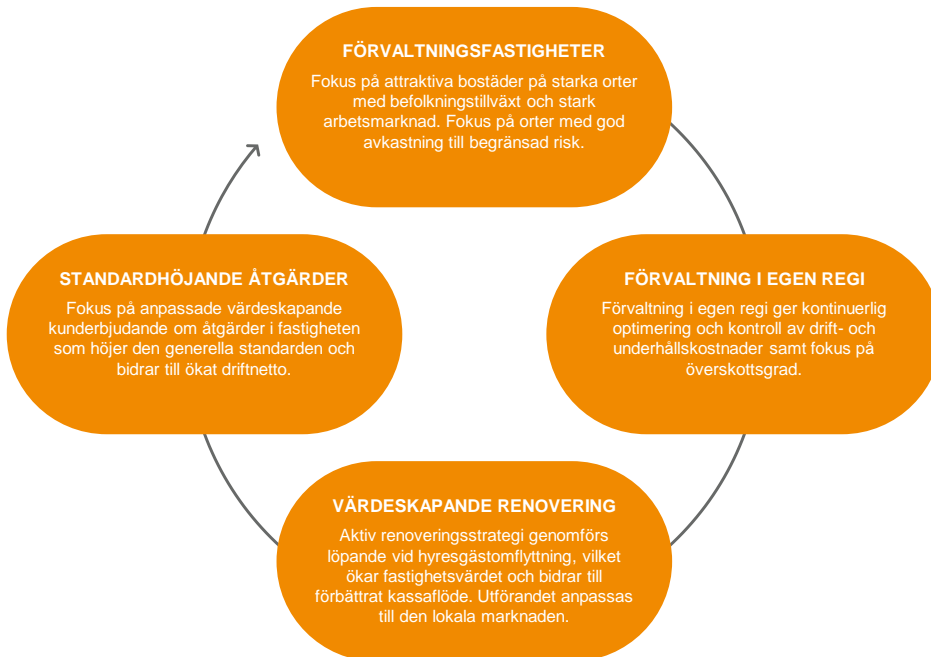
Fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter

KlaraBos bestånd av förvaltningsfastigheter finns i hela Sverige, från Trelleborg i söder till Umeå i norr och Visby i öst. Portföljen består till 86 procent av bostadsfastigheter. Fastigheterna är uppdelade i fyra geografiska områden, Syd, Öst, Mitt samt Nord. Bolagets fokus är förvaltningsfastigheter på orter med befolkningstillväxt och stark arbetsmarknad.

Fastighetsinnehavet består av 225 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 497 700 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.



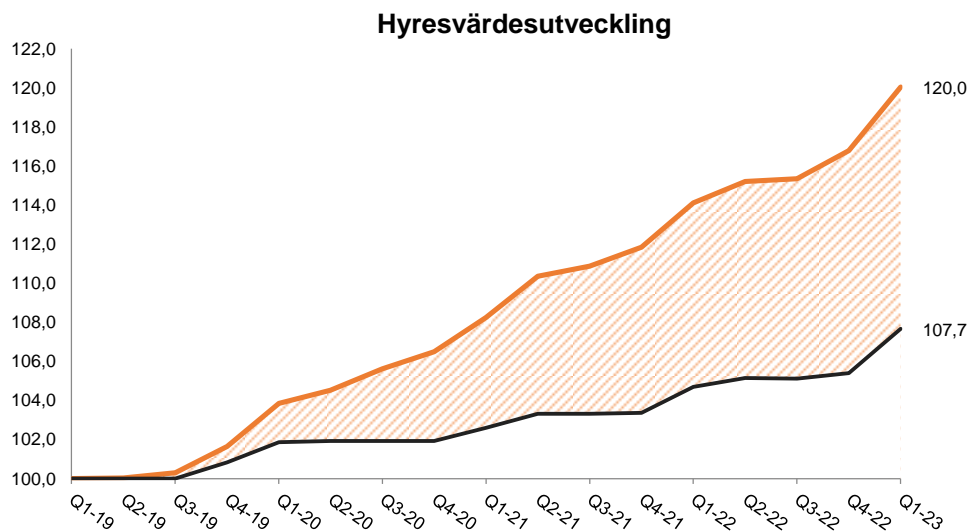
Under kvartalet har bolaget investerat 41,9 mkr (41,7) i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden men även energibesparingsåtgärder. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd genomförs när en befintlig hyresgäst är avflyttad och avslutas innan ny hyresgäst flyttar in. Renoveringen pågår under fyra till sex veckor och under den perioden redovisas lägenheten som vakant vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt.

Standardhöjande åtgärder

Ett av de operationella målen är att hyresutvecklingen för bostäder ska överstiga den generella årliga hyreshöjningen genom aktiv förvaltning och investeringar. Grafen nedan speglar uppfyllelsen av detta mål där hyresutvecklingen överstiger den generella höjningen med 12,4 procentenheter för jämförbart bestånd sedan 2019.

Hyresvärdesutveckling

%-enheter

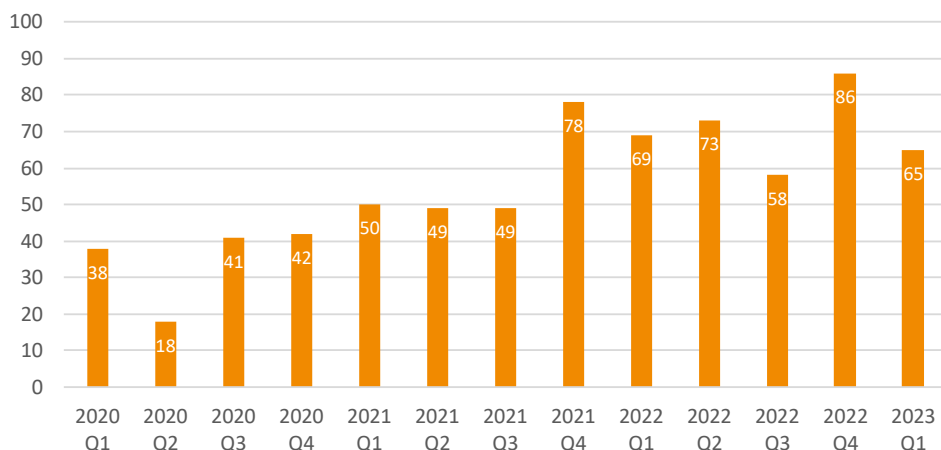


Under första kvartalet har generell hyreshöjning för 2023 slutförts för stora delar av beståndet. Justerat för den generella hyreshöjningen har hyresvärdet för bostäder ökat med 1,0 procentenhet under kvartalet.

Standarden på orenoverade lägenheter är oftast låg och totalrenovering sker då vi anser att lägenheterna uppnått sin tekniska livslängd.

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

Antal utförda totalrenoveringar



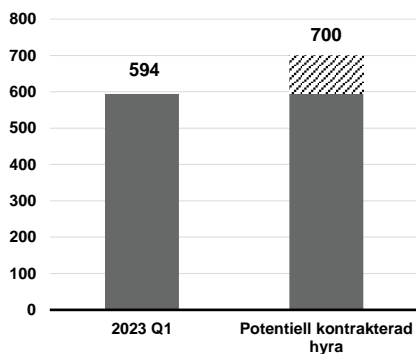
Anledningen till att KlaraBo kan upprätthålla nivån av antal renoveringar är att den naturliga omflyttningen i beståndet är relativt konstant och att de lägenheter som det sker omflyttning i är orenoverade. Utfallet för första kvartalet är 65 lägenheter vilket gör att renoveringssnittet för de fyra senaste kvartalerna ligger på 71 lägenheter per kvartal. Vår bedömning är att takten bör ligga på snarlik nivå även kommande kvartal.

Uthyrningsläget är fortsatt starkt och samtliga renoverade lägenheter hyrs ut efter färdigställande. Detta resulterar i en stark reell uthyrningsgrad om 98,4 procent.



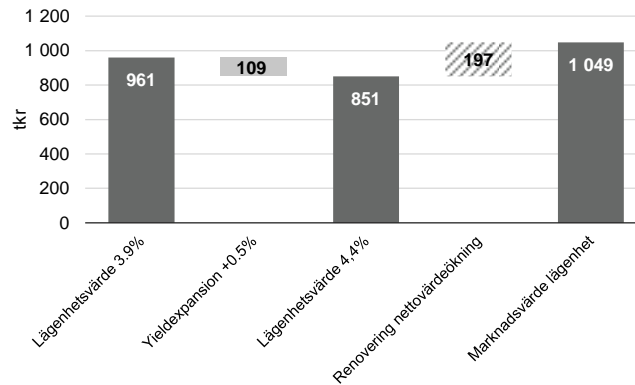
Utöver åtgärderna för totalrenoveringar av lägenheterna fokuserar KlaraBo på anpassade kunderbjudanden i form av generella standardhöjande åtgärder i fastigheterna. Detta sker i form av erbjudanden till befintliga hyresgäster om olika tillval som leder till ökad kundnöjdhet och som samtidigt bidrar till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

Kontrakterad årshyra, mkr



Diagrammet ovan illustrerar kontrakterad årshyra för befintlig förvaltningsportfölj per 31 mars 2023, med tillägg för förväntad kontrakterad årshyra efter renovering av befintligt orenoverat bestånd.

Potentiellt värde per lägenhet



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

Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

Region	Antal		Yta, tkvm			Marknadsvärde	
	fastigheter	lägenheter	BOA	LOA	Totalt	mkr	kr/kvm
Mitt	76	851	54,7	11,8	66,5	1 136	17 079
Nord	34	2 040	141,3	8,1	149,4	2 223	14 881
Syd	61	1 696	108,8	26,2	134,9	2 907	21 543
Öst	54	1 970	129,7	17,1	146,8	2 653	18 073
Totalt	225	6 557	434,5	63,2	497,7	8 920	17 923

Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	86,9	1 306	95,0	97,8	82,6	33,0	496	49,6	745
Nord	166,8	1 117	94,0	97,5	156,8	65,6	439	91,2	610
Syd	183,8	1 362	94,6	98,3	173,9	57,9	429	116,0	860
Öst	188,2	1 282	96,0	99,6	180,6	57,2	390	123,4	840
Totalt	625,7	1 257	94,9	98,4	593,8	213,7	429	380,1	764

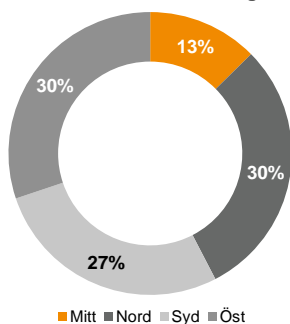
Direktavkastning, %

4,3%

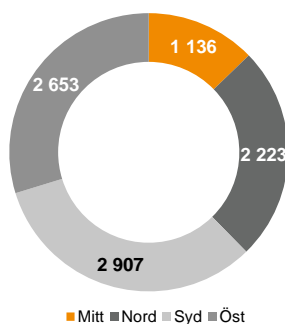
Fastighetsadministration
Driftnetto inkl. fast.admin.

593,8 29,7 60
243,4 489 350,4 704

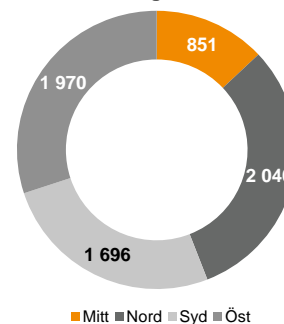
Hyresintäkter bostadsfastigheter



Marknadsvärde, mkr



Antal lägenheter



Projektutveckling och nyproduktion

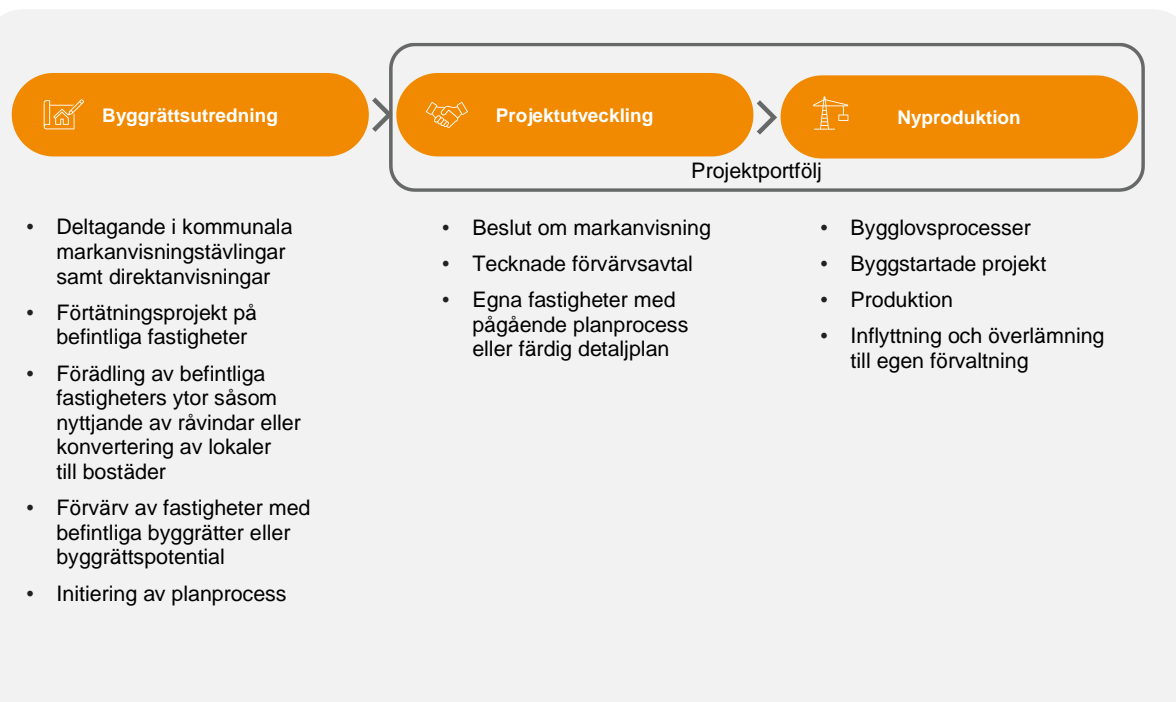
KlaraBo arbetar med hela värdekedjan för hyreslägenheter, från projektutveckling via byggnation till egen förvaltning. För oss handlar affärsutveckling om att driva fram projekt från idé till färdig byggrätt. På så vis skapar vi värden oavsett om det gäller förädling av befintliga fastigheter eller helt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

Projektutveckling

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

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

Antalet lägenheter i projektutvecklingsportföljen uppgår till 1 366 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 produktionskostnader.

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

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

KlaraBo har per 31 mars tre pågående projekt med 104 lägenheter i produktion samt ytterligare 1 262 lägenheter under projektutveckling, totalt sett 1 366 lägenheter.

Projektportfölj

Läget är alltså svårbedömt med fortsatt osäkerhet gällande marknadens syn på direktavkastning för nyproducerade hyresrätter, överlag ihållande höga produktionskostnader och med en fortsatt svag krona. Då marknadsläget inte förbättrats innebär det att vi inte påbörjat något nyproduktionsprojekt under kvartalet.

Med anledning av bolagets beslut under tredje kvartalet 2022 att tills vidare skjuta på ännu ej startade projekt fanns en risk att några markanvisningar eller avtal skulle komma att förändras. Med anledning av detta har tidigare redovisad byggrätt i Växjö tagits bort ur tabellen då tiden för markanvisningen löpt ut och Växjö kommun valt att återta anvisningen.

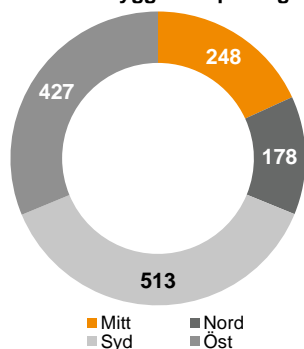
Under kvartalet har nyproduktionsprojektet i Trelleborg färdigställts och hyresgästerna flyttade in den 1 mars 2023. Projektet har mottagits väl av marknaden och samtliga lägenheter är uthyrda.

Pågående projekt är så gott som uteslutande upphandlade med fasta priser vilket innebär att generella kostnadsförändringar i marknaden har en mindre påverkan på produktionskostnaderna. Därutöver är pågående projekt valutasäkrade och förändringar i EURSEK kursen påverkar därmed inte dessa kalkyler. För ej startade projekt i upphandlingsprocess har genomsnittlig EURSEK kurs för perioden använts i kalkylerna.

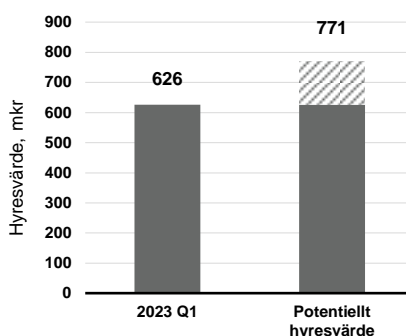
Information om projekt i pågående projektutveckling inkluderar bedömningar och antaganden vilket innebär osäkerhet gällande tidplaner, areor, kostnader samt framtida hyresvärde. Informationen uppdateras löpande och ska därmed inte ses som en prognos.

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

Planerade byggrätter per region



Hyresvärde (mkr)



Diagrammet ovan till vänster visar antal planerade byggrätter per geografisk region, medan diagrammet ovan till höger illustrerar hyresvärdet för befintlig förvaltningsportfölj per 31 mars 2023, 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	1,4	0,9	2021	2023	2,1	2 253	2	100
Mitt	Kvarnsveden 3:197	Borlänge	58	4,5	3,7	2021	2023	6,8	1 855	1	60
Syd	Navaren 8 & 10 vind	Helsingborg	16	0,8	0,6	2021	2023	1,3	2 132	1	100
Pågående projektutveckling											
Nord	Härsta 9:3	Sundsvall	68	5,1	4,2	2024	2025	8,2	1 960	1	60
Syd	Aspeholm 13	Lund	20	1,4	1,2	2024	2025	2,2	1 816	2	100
Syd	Hällefstrand 8, vind	Malmö	13	0,6	0,5	2023	2024	0,9	2 000	3	100
Nord	Gullbernahult 101 & 31	Karlskrona	48	3,8	3,2	2024	2026	5,6	1 750	2	60
Öst	Rödjan 7	Kävlinge	238	20,0	15,5	2024	2026	28,7	1 850	3	60
Mitt	Falun 9:22	Falun	135	11,0	8,7	2024	2026	16,1	1 850	3	60
Nord	Hässleholm 87:22	Hässleholm	62	5,3	4,6	2024	2026	7,6	1 650	3	100
Mitt	Sätra	Västerås	55	4,5	3,6	2024	2025	6,8	1 900	3	100
Syd	Fängelset 2	Kristianstad	107	7,5	6,0	2024	2025	11,4	1 890	3	100
Syd	Ekorren 1	Jönköping	76	6,4	4,4	2023	2024	8,3	1 905	2	100
Öst	Elefanten 30	Oskarshamn	39	2,5	2,0	2023	2024	3,1	1 569	2	100
Syd	Bogen 1	Gotland	211	14,5	11,6	2024	2025	20,3	1 750	3	100
Öst	Öster om mässan	Malmö	150	9,8	7,5	2024	2026	11,5	1 528	3	100
Syd	Källan 6 & 8 (etapp 2)	Borlänge	40	2,7	2,1	2024	2025	4,1	1 959	2	60
Totalt			1 366	101,9	80,3			145,1	1 807		

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



Motala

Totalresultat för koncern i sammandrag

Mkr	Not	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
Intäkter	1	142,9	118,7	501,6
Kostnader	2	-75,5	-59,3	-222,7
Driftnetto	3	67,4	59,4	278,9
Centrala administrationskostnader	4	-12,7	-11,5	-46,5
Rörelseresultat		54,7	47,8	232,4
Finansiella intäkter/kostnader	5	-39,6	-17,6	-119,0
Förvaltningsresultat		15,0	30,2	113,4
Värdeförändringar fastigheter	6	-174,1	169,2	-25,7
Värdeförändringar derivat		-41,6	39,8	95,9
Resultat före skatt		-200,7	239,2	183,6
Skattkostnad	7	40,1	-50,7	-58,5
Periodens resultat		-160,6	188,6	125,1
Periodens totalresultat		-160,6	188,6	125,1
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare		-160,6	188,6	125,1
Resultat per aktie före utspädning, kr		-1,22	1,43	0,95
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-1,22	1,43	0,95
Överskottsgrad		47,2%	50,0%	55,6%

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

Resultatanalys januari – mars 2023

Resultatposter nedan avser kvartalet och perioden 1 januari till 31 mars 2023. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgår till 142,9 mkr (118,7), vilket motsvarar en ökning med cirka 20,4 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Intäkterna för jämförbart bestånd har ökat med cirka 6,2 procent, främst förklarad av koncernens löpande arbete med standardhöjande åtgärder. Genomförda förvärv samt färdigställande av nyproduktion har tillfört intäkter med 18,0 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 -75,5 mkr (-59,3), vilket motsvarar en ökning med 27,3 procent. Ökningen är en naturlig effekt av de tillkommande fastigheterna i samband med de förvärv som gjorts och färdigställande av nyproduktion. För jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 11,9 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Elkostnaden har varit fortsatt hög men stabil under kvartalet och passerat de värsta topparna från 2022. Detta har tillsammans med högre kostnader för snöröjning samt högre uppvärmningskostnader lett till att kostnaderna för kvartalet är högre än förra året.

De högre uppvärmningskostnaderna i kvartalet är delvis drivet av att EU:s tribunal har ogiltigförklarat kommissionens beslut som godkänner Sveriges skattebefrielser för biogas. Detta innebär att Skatteverket inte längre beviljar återbetalning för skatt på den biogas som används för uppvärmning. I delar av vårt bestånd, framför allt i Trelleborg, används biogas för uppvärmning och spetsvärme.

KlaraBo har idag en prognosticerad elvolym på ca 11 000 MWh/år. För att uppnå en långsiktig hållbarhet har bolaget tecknat ramavtal med Vattenfall för leverans av EPD-certifierad miljööel. Avtalet är volymflexibelt och gäller till slutet av 2023. För närvarande ligger ca 80% av den totala volymen i avtalet med Vattenfall. Resterande volymer kommer successivt att fasas in i avtalet i takt med att befintliga avtal med andra leverantörer löper ut.

För det tidigare beslutade elprisstödet för företag i elprisområde 3 och 4 (50 respektive 79 öre per kwh) kommer man enligt de senaste uppgifterna från regeringen att kunna lämna in ansökningar mellan den 30 maj till den 25 september. Det är i dagsläget inte känt när utbetalningen kommer att ske och KlaraBo har inte tagit upp denna kompensation i perioden.

Priserna på våra ROT-renoveringar ligger fortsatt på rimliga nivåer men vi ser regionala skillnader i landet. Prisbilden är mer attraktiv i landets södra delar jämfört med de norra. Detta utvärderas och analyseras med målsättningen att erhålla mer snarlika priser över hela landet.

Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnettet för kvartalet uppgår till 67,4 mkr (59,4), vilket är en ökning med 13,5 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Färdigställande av nyproduktion och genomförda förvärv har tillfört ett driftnetto om 8,9 mkr. Överskottsgraden för kvartalet uppgår till 47,2 procent (50,0).

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner.

Kostnader för central administration uppgår för kvartalet till -12,7 mkr (-11,5) vilket är 0,5 mkr högre än för Q4 2022. Ökningen förklaras främst av engångskostnad för rekrytering av ny CFO. Kostnaderna i år jämfört med samma kvartal föregående år är 1,2 mkr högre, huvudsakligen förklarad av konsultkostnader.

Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgår till -39,6 mkr (-17,6). Ökningen jämfört med föregående års motsvarande kvartal förklaras dels av övertagna/nya krediter kopplade till nyförvärv och färdigställande av nyproduktion, dels av högre rörliga räntor.

Not 6 Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis. Varje värderingsobjekt värderas externt minst en gång per år av oberoende auktoriserade värderingsinstitutet Savills. 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.

Under det första kvartalet 2023 fortsatte fastighetsmarknaden på den inslagna vägen från slutet av 2022 med låg aktivitet och en transaktionsvolym som summerade till rekordlåga nivåer. Det råder fortsatt stor osäkerhet på marknaden och många aktörer är avvaktande.

Inom bostadssegmentet har det dock noterats ett par transaktioner under första kvartalet, både inom nyproduktion och äldre bestånd, där avkastningskraven indikerar högre nivåer än vad som rädde under förra året.

En faktor som håller emot värdeminskningarna är de förhållandevis höga hyreshöjningarna för bostadslägenheter som drivs på av den höga inflationen. Dessa har ofta kommit in högre än vad som prognosticerades i värderingskalkylerna per årsskiftet och ger därför en viss positiv effekt på värdena, dock inte tillräckligt för att hålla emot en värdenedgång på grund av ökande avkastningskrav.

Marknadsvärdet har vid kvartalets utgång genererat en negativ värdeförändring om -174,1 mkr (169,2) för kvartalet, med i genomsnitt höjda avkastningskrav om cirka 16 punkter. 16 punkters höjning föranleder isolerat en negativ värdeförändring om drygt 350 mkr men samtidigt har koncernens värdehöjande åtgärder samt generell hyresökning resulterat i en positiv värdeförändring om cirka 21 mkr. Därutöver tillkommer kvartalets nedlagda investeringar om drygt 35 mkr vilket sammantaget leder till en negativ värdeökning om -174,1 mkr. Det genomsnittliga avkastningskravet för portföljen ligger per 31 mars på 4,25 procent.

Även koncernens derivat marknadsvärderas kvartalsvis. Värdeförändring för perioden uppgår till -41,6 mkr (39,8) och hänförs främst till koncernens räntederivat.

Not 7 Skattekostnad

Kvartalets skatt uppgår till 40,1 mkr (-50,7), varav 35,8 mkr (-37,7) avser uppskjuten skatteintäkt hänförlig till värdeförändring av fastigheter. Nettoeffekten av värdeförändringarna är för kvartalet negativ, se Not 6 ovan, vilket resulterat i en minskning av uppskjuten skatt. Koncernens aktuella skattekostnad uppgår till -4,3 mkr (-4,8). Resterande 8,6 (-19,8) utgörs av uppskjuten skattekostnad hänförlig till värdeförändring av koncernens räntederivat.

Uppskjuten skatt saknar direkt likviditetspåverkan.

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	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		0,3	1,3	0,4
Förvaltningsfastigheter	8	9 064,2	8 266,5	9 170,7
Materiella anläggningstillgångar		9,2	5,8	9,8
Finansiella anläggningstillgångar	9	17,5	26,5	17,8
Derivat		61,5	47,0	103,1
Fordringar		52,8	27,7	51,9
Likvida medel		259,9	495,7	338,3
Summa tillgångar		9 465,4	8 870,3	9 692,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	4 157,6	4 395,5	4 320,0
Uppskjuten skatteskuld	11	264,7	327,1	309,2
Långfristiga räntebärande skulder	12	4 788,9	3 229,8	4 800,6
Kortfristiga räntebärande skulder	12	115,8	804,3	97,5
Övriga skulder		138,4	113,7	164,7
Summa eget kapital och skulder		9 465,4	8 870,3	9 692,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 320,0	4 206,9	4 206,9
Periodens resultat	-160,6	188,6	125,1
Kostnader hänförliga till nyemissioner	-	-0,1	-0,3
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	0,0	0,0
Återköp av aktier	-1,8	-	-11,7
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 157,6	4 395,5	4 320,0
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-	-
Totalt eget kapital vid periodens utgång	4 157,6	4 395,5	4 320,0

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 9 064,2 mkr (8 266,5), varav projektutvecklingsfastigheter, dvs inklusive pågående nyproduktion, utgör 146,2 mkr, tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgående till 7,3 mkr och resterande, 8 910,7 mkr, avseende befintliga förvaltningsfastigheter.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 170,7	7 850,0	7 850,0
Förvärv	-	175,1	1 072,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	41,9	41,7	195,2
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	25,7	30,5	118,2
Offentligt bidrag	-	-	-39,4
Värdeförändringar	-174,1	169,2	-25,7
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 064,2	8 266,5	9 170,7

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 17,5 mkr (26,5) varav 17,2 (17,4) utgörs av andelar i gemensamt styrda företag.

Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till 4 157,6 mkr (4 395,5). Ökningen förklaras av periodens resultat. Under perioden har eget kapital minskat med 1,8 mkr som ett resultat av att bolaget återköpt aktier.

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgående till 264,7 mkr (327,1) 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 4 904,7 mkr (4 034,1) och avser främst finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter och pågående nyproduktion. Koncernens kassa uppgår till 259,9 mkr (495,7) och därutöver har KlaraBo tillgängliga kreditfaciliteter om 300 mkr. Av totala räntebärande skulder är 72,7 mkr (31,8) hänförligt till finansiering av ej färdigställda nyproduktionsprojekt och exkluderas i tabell nedan över kredit- och räntebindning. Skulden avseende IFRS16 bokningar för en tomträtt och två kontorslokaler bidrar till en total IFRS16 skuld om 12,1 mkr, också denna exkluderad i tabellen över kredit- och räntebindning.

Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 47,4 mkr (44,1). Periodiserade upplåningskostnader om 2,5 mkr (3,1) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen och tas inte heller med i tabellen nedan. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgår per 31 mars till 51,2 procent (42,8).

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 swappportföljen till 2 750 mkr (1 400) vid periodens utgång. Portföljens räntebindningstid uppgår per 31 mars till knappt 4,3 år (1,6) och har ökat med cirka 1 år sedan förra kvartalet som ett resultat av två nya ränteswappar som ingåtts om totalt 600 mkr där rörlig ränta swapats till fast ränta med löptid om 8 - 10 år. Inkluderat fasträntekrediter hamnar koncernens räntesäkringsnivå på 79,6 (49,7) procent, upp från 67,1 procent föregående kvartal och upp från 51,5 procent per siste september 2022. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till drygt 3,5 procent (1,9) att jämföras med 3,3 procent per 31 december 2022. Ökningen jämfört med årsskiftet förklaras av att STIBOR 3m gått upp vilket påverkar den del av låneportföljen som inte räntesäkrats. Ökningen har dämpats av ett ökat positivt kassaflöde på koncernens ränteswappar.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,2 år (2,8).

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgår vid periodens utgång till 61,5 mkr (47,0).

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2023	536	11	981	20	-	-
2024	368	8	500	10	500	0,09
2025	2 962	61	1 291	27	200	0,18
2026	454	9	-	-	-	-
2027	502	10	-	-	-	-
> 5 år	-	-	2 050	43	2 050	2,70
Summa*	4 822	100	4 822	100	2 750	2,04

* Exklusive byggnadskreditiv, IFRS16 samt periodiserade upplåningskostnader

Utestående ränteswapar 2023-03-31

Nominellt belopp (mkr)	Förfalldatum	Fast räntenivå
100,0	2024-07-17	0,287%
200,0	2024-08-26	0,015%
200,0	2025-05-11	0,181%
200,0	2024-08-27	0,059%
700,0	2032-05-09	2,205%
250,0	2029-11-18	2,873%
300,0	2030-11-18	2,945%
200,0	2028-11-21	2,827%
300,0	2033-02-16	3,055%
300,0	2031-02-20	3,050%
2 750,0		2,044%

Utvecklingen av genomsnittlig ränta baserat på marknadens förväntningar på STIBOR 3m per 230419

Period	2023-03-31	2023-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2024-12-31	2025-06-30	2025-12-31
FRA kurva	3,23%	3,87%	3,85%	3,45%	3,14%	2,96%	2,84%
Ränta för KlaraBo exkl. marginal	1,87%	2,00%	2,00%	1,93%	1,85%	1,78%	1,74%

Tabellen ovan visar utvecklingen av KlaraBos ränta exklusive marginal baserat på marknadens förväntningar på STIBOR 3m i enlighet med FRA kurvan per 19 april 2023. Med anledning av bolagets säkringsgrad och räntebindningstid påverkas enbart drygt 20 procent av bolagets skuldportfölj av en stigande rörlig ränta under 2023. För 2024 ligger i genomsnitt drygt 25 procent av skuldportföljen till rörlig ränta och för 2025 ligger andelen rörligt på 35 procent. Detta bidrar i sin tur till en hög förutsägbarhet av räntan och av de finansiella kostnaderna där en ökning av STIBOR 3m enbart har en marginell påverkan på den genomsnittliga räntenivån. Utöver räntan för KlaraBo i tabellen ovan tillkommer bolagets genomsnittliga marginal som för närvarande uppgår till 1,65 procent.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	54,7	47,8	232,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,8	0,4	2,2
Erhållen ränta	0,2	-	1,4
Betald ränta	-40,1	-18,3	-105,4
Betald skatt	-20,5	-12,7	-25,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4,9	17,2	105,4
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar/-skulder	-10,4	-40,7	-8,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15,3	-23,5	96,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-88,0	-252,4
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-41,9	-44,1	-197,1
Nyproduktionsinvesteringar	-25,7	-29,7	-117,4
Erhållet investeringsstöd	-	-	20,2
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,6	-1,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67,7	-162,4	-547,8
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna finansiella skulder	18,2	203,0	557,8
Låneupptagnings- och låneuppläggningskostnader	-	-2,2	-14,6
Amortering av finansiella skulder	-11,8	-135,7	-358,4
Återköp av egna aktier	-1,8	-	-11,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4,6	65,1	173,1
Periodens kassaflöde	-78,4	-120,9	-278,2
Likvida medel vid årets början	338,3	616,5	616,5
Likvida medel vid periodens slut	259,9	495,7	338,3

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	4,4	2,7	13,5
Personalkostnader	-4,5	-3,4	-15,6
Övriga externa kostnader	-6,0	-4,9	-21,4
Rörelseresultat	-6,1	-5,6	-23,5
Finansiella intäkter/kostnader	8,5	-0,9	-120,4
Resultat efter finansiella poster	2,5	-6,5	-143,9
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0,0	0,0	60,7
Resultat före skatt	2,5	-6,5	-83,2
Skatteskostnad	0,0	0,0	-8,9
Periodens resultat	2,5	-6,5	-92,1

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Materiella anläggningstillgångar	0,8	2,5	0,8
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 362,2	2 191,7	2 362,2
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	3 474,4	1 637,9	3 434,9
Derivat	0,0	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar	0,0	8,8	0,0
Övriga fordringar	10,0	5,1	8,1
Kassa och bank	224,4	325,6	272,5
Summa tillgångar	6 071,8	4 171,6	6 078,5
Bundet eget kapital	6,6	6,6	6,6
Fritt eget kapital	3 173,9	3 270,8	3 173,2
Skulder till koncernföretag	2 884,4	890,0	2 891,2
Övriga skulder	6,9	4,3	7,5
Summa eget kapital och skulder	6 071,8	4 171,6	6 078,5

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	
	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Intäkter	142,7	118,7	0,0	0,0	0,2	0,0	142,9	118,7
Kostnader	-75,4	-59,3	0,0	0,0	-0,1	0,0	-75,5	-59,3
Driftnetto	67,3	59,4	0,0	0,0	0,1	0,0	67,4	59,4
Centrala administrationskostnader	-2,7	-3,2	0,0	0,0	-10,0	-8,3	-12,7	-11,5
Rörelseresultat	64,6	56,2	0,0	0,0	-9,9	-8,3	54,7	47,9
Finansiella intäkter/kostnader	-42,9	-18,1	0,9	1,3	2,4	-0,9	-39,6	-17,6
Förvaltningsresultat	21,6	38,1	0,9	1,3	-7,5	-9,2	15,0	30,2
Värdeförändringar fastigheter	-173,3	169,2	-0,8	0,0	0,0	0,0	-174,1	169,2
Värdeförändringar derivat	-2,6	14,1	0,0	0,4	-39,0	25,3	-41,6	39,8
Resultat före skatt	-154,3	221,4	0,1	1,7	-46,5	16,1	-200,7	239,2
Skattekostnad	32,1	-45,3	0,0	-0,1	8,0	-5,2	40,1	-50,7
Periodens resultat	-122,2	176,1	0,1	1,6	-38,5	10,9	-160,6	188,6

Balansräkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31
Förvaltningsfastigheter	8 917,9	8 112,2	146,2	154,3	-	-	9 064,2	8 266,5
Långfristiga räntebärande skulder	4 788,9	3 229,8	-	-	-	-	4 788,9	3 229,8
Kortfristiga räntebärande skulder	43,1	772,5	72,7	31,8	-	-	115,8	804,3
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	251,4	315,8	0,6	1,4	-	-	252,0	317,2

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.

Hållbarhet

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

KlaraBo har genomfört ett arbete med att kartlägga vilken påverkan verksamheten har på omvärlden, vilka våra prioriterade områden är samt målsättning inom respektive område.

Genomförd process inleddes med en intressentdialog (hyresgäster, medarbetare, styrelse, ägare samt Hyresgästföreningen) genom webbenkät, workshops samt djupintervjuer vilket resulterade i att KlaraBo identifierade de hållbarhetsområden (se bild nedan) där bolaget har en faktisk och potentiell påverkan på omvärlden.

I en efterföljande väsentlighetsanalys bedömdes områdena, med hjälp av en hållbarhetskonsult, utifrån allvarlighetsgrad och sannolikhet för att identifiera de mest väsentliga frågorna för KlaraBo att arbeta vidare med och målsätta inom.



På klarabo.se/hallbarhet finns utförligare beskrivningar av respektive område inklusive de mål som KlaraBo arbetar efter.

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. Intjäningsförmågan speglar samtliga kostnader för förvaltnings- och projektverksamheten.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	Jämförbart bestånd med fg kvartal		2023-01-01	2022-10-01	2022-07-01	2022-04-01
	2023-04-01	2023-04-01				
Hyresintäkter	593,8	593,8	568,8	560,5	494,8	482,3
Fastighetskostnader	-243,4	-243,4	-242,9	-228,2	-198,3	-196,6
Driftnetto	350,4	350,4	325,9	332,4	296,5	285,7
Överskottsgrad, %	59,0	59,0	57,3	59,3	59,9	59,2
Centrala administrationskostnader	-40,0	-40,0	-40,0	-40,0	-37,0	-37,0
Finansiella intäkter/kostnader	-169,9	-169,9	-160,5	-142,6	-95,9	-74,9
Förvaltningsresultat	140,6	140,6	125,4	149,8	163,6	173,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,07	1,07	0,95	1,14	1,24	1,32
Antal aktier, milj	131,1	131,1	131,2	131,6	131,7	131,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	2,1	2,7	3,3

Hyresintäkterna har under kvartalet ökat med 25 mkr varav cirka 2 mkr är ett resultat av genomförda ROT-renoveringar under kvartalet vilka uppgår till 65 lägenheter. Resterande ökning förklaras av årlig generell hyreshöjning av bostäder på större delar av beståndet, övriga standardförbättringar samt nya fiberavtal. Kvarvarande orter vars årliga hyreshöjning ännu ej beaktats i intjäningen inkluderar Borlänge, Sundsvall, Nybro samt Umeå om totalt cirka 1 000 lägenheter. Beräknad hyresökning hänförligt till nämnda orter uppgår till cirka 2,3 mkr vid en estimerad hyreshöjning om 4 procent. Detta hade resulterat i en justerad överskottsgrad om 59,2 procent.

Driftnettet har ökat med 7 procent sedan föregående kvartal som ett resultat av ovan vilket leder till en överskottsgrad om 59,0 procent.

De årliga finansiella kostnaderna har ökat med 9,4 mkr som en effekt som av en högre rörlig ränta vilket påverkar den del av låneportföljen som inte är räntesäkrad. Den genomsnittliga nivån av STIBOR 3m i skuldportföljen har ökat från 2,51% per december till 3,23% per mars. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till drygt 3,5 procent per 31 mars.

Räntetäckningsgraden i enlighet med intjäningsförmågan uppgår till 1,8 gånger.

Nyckeltal

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

I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

Fastighetsrelaterade	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	142,9	118,7	501,6
Förvaltningsresultat, mkr	15,0	30,2	113,4
Periodens resultat, mkr	-160,6	188,6	125,1
Överskottsgrad, %	47,2	50,0	55,6
Reell uthyrningsgrad, %	98,4	98,7	98,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 064,2	8 266,5	9 170,7
Marknadsvärde/kvm	17 923	18 954	18 044
Total uthyrningsbar yta, tkvm	497,7	427,6	498,7
Antal lägenheter i förvaltning	6 557	5 562	6 533
Antal lägenheter i projektutveckling	1 366	1 697	1 509
Finansiella			
Soliditet, %	43,9	49,6	44,6
Belåningsgrad, %	51,2	42,8	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,3	2,0
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 360,5	4 666,5	4 525,6
Aktierelaterade			
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,11	0,23	0,86
Eget kapital per aktie, kr	31,7	33,3	32,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,3	35,4	34,5
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	-	-	-7,3
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	-6,1	38,0	1,7
Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,1	131,8	131,2
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal	131,2	131,8	131,7

Definitioner av nyckeltal

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

Avstämningstabell nyckeltal

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Marknadsvärde/kvm			
A Förvaltningsfastigheter, mkr	9 064,2	8 266,5	9 170,7
B Pågående nyproduktioner, mkr	137,2	154,3	164,7
C Tomträtt	7,3	7,3	7,3
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	497,7	427,6	498,7
(A+B-C)/D Marknadsvärde/kvm	17 923	18 954	18 044
Överskottsgrad, %			
A Driftnetto, mkr	67,4	59,4	278,9
B Intäkter, mkr	142,9	118,7	501,6
A/B Överskottsgrad, %	47,2	50,0	55,6
Reell utyrningsgrad, %			
A Antal lägenheter	6 557	5 562	6 533
B Antal outhyrda lägenheter	204	190	222
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	97	115	99
1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %	98,4	98,7	98,1
Soliditet, %			
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	4 157,6	4 395,5	4 320,0
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	0,0	0,0
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	9 465,4	8 870,3	9 692,0
(A+B)/C Soliditet, %	43,9	49,6	44,6
Belåningsgrad, %			
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	4 788,9	3 230,3	4 800,6
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	115,8	804,3	97,5
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	259,9	495,7	338,3
D Förvaltningsfastigheter, mkr	9 064,2	8 266,5	9 170,7
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	51,2	42,8	49,7
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	72,7	31,8	54,5
F Säljarrevers, mkr	0,0	0,0	0,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	137,2	154,3	164,7
(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	54,1	49,3	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr			
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	239,3	173,6	232,4
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-141,0	-75,4	-119,0
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,3	2,0
Långsiktigt substansvärde, mkr			
A Eget kapital, mkr	4 157,6	4 395,5	4 320,0
B Återläggning derivat, mkr	-61,5	-47,0	-103,1
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	264,7	327,1	309,2
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	-0,4	-9,1	-0,4
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0	0,0	0,0
A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt substansvärde, mkr	4 360,5	4 666,5	4 525,6

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr			
A Förvaltningsresultat, mkr	15,0	30,2	113,4
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	0,0	0,0
C Vägt gnmsn antal aktier under perioden före utspädning, miljontal *	131,2	131,8	131,7
(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,11	0,23	0,86
Eget kapital per aktie, kr			
A Eget kapital, mkr	4 157,6	4 395,5	4 320,0
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal	131,1	131,8	131,2
A/B Eget kapital per aktie, kr	31,71	33,34	32,92
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr			
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 360,5	4 666,5	4 525,6
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal *	131,1	131,8	131,2
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,25	35,40	34,48
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %			
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr *	0,11	0,23	0,86
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr *	0,23	0,11	0,93
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-49,9%	112,5%	-7,3%
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %			
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr *	33,3	35,4	34,5
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr *	35,4	25,7	33,9
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	-6,1%	38,0%	1,7%

* Antal aktier efter återköp

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

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

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

Finansiell risk

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

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

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

Känslighetsanalys – värdeförändringar (mkr)

	Förändring	Effekt på verkligt värde, mkr	Förändring	Effekt på verkligt värde, mkr
Direktavkastningskrav	- 0,25%-enheter	565,4	+ 0,25%-enheter	-498,5
Hyresvärde*	- 2,50%	-42,5	+ 2,50%	359,0
Drift- och underhållskostnader	- 2,50%	140,9	+ 2,50%	-139,3
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	30,4	+ 0,25%-enheter	-28,9

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

Pågående projekt

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

Finansiering

Vi har under senaste året observerat en större osäkerhet på de finansiella marknaderna när det gäller bankfinansiering där bankernas finansieringskostnad gått upp med högre marginaler som följd. Detta har dock inte haft någon direkt påverkan på KlaraBo ännu då vi under föregående år ingick nya kreditfaciliteter till förmånliga villkor. Dessutom övertogs under Q3 2022 lån om cirka 563 mkr i samband med förvärvet av Östersund till en fast genomsnittlig ränta om cirka 1,43%.

Bankfinansiering är KlaraBos primära finansieringskälla och obligationslån förekommer inte. Avsaknaden av obligationsfinansiering är en styrka då denna typ av finansiering i högre grad påverkas vid stigande marknadsräntor, generellt sett är dyrare i perioder av marknadsturbulens samt löper med större risk vid refinansiering.

Kraftigt stigande rörliga räntor påverkar den del av låneportföljen som löper med rörlig ränta och som inte gjorts om till fast ränta med hjälp av räntederivat. Detta påverkar i sin tur räntetäckningsgraden som belyser känsligheten för ränteförändringar och visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. KlaraBo följer noga utvecklingen och simulerar känsligheten för att på så vis kunna agera vid behov.

Per 31 mars har bolaget en stabil finansiell ställning där likvida medel uppgår till 259,9 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). Under kvartalet har flödet av potentiella förvaltningsförvärv minskat väsentligt. Stigande finansierings- och energikostnader skapar osäkerhet kring framtida värderingar vilket just nu präglar marknaden.

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

Övriga upplysningar

Marknadsutsikter

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

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

Organisation och medarbetare

Moderbolag i koncernen är KlaraBo Sverige AB. Koncernen består vid periodens utgång av 78 dotterbolag och 6 gemensamt styrda bolag. Antalet anställda uppgår till 69 (61), varav 23 kvinnor (16) respektive 46 män (45).

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 2022. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2022.

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.

Aktien och aktieägare

Koncernens moderbolag KlaraBo Sverige AB, org.nr. 559029–2727, har två aktieslag, stamaktier av serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgår till 131 827 883 stycken, varav 16 300 000 stycken av serie A och 115 527 883 stycken av serie B. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie. Bolaget har under kvartalet fortsatt att återköpa aktier och har per 31 mar återköpt totalt 697 198 aktier.

Största aktieägare per 31 mars 2023

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Investment AB Spiltan	1 800 000	12 106 647	13 906 647	10,5%	10,8%
Rutger Arnhult	0	10 067 755	10 067 755	7,6%	3,6%
Wealins S.A.	0	9 638 901	9 638 901	7,3%	3,5%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	9 360 610	9 360 610	7,1%	3,4%
Ralph Mühlrad	1 285 000	7 098 728	8 383 728	6,4%	7,2%
Anders Pettersson med familj	3 966 316	3 677 793	7 644 109	5,8%	15,6%
Länsförsäkringar Fonder	0	6 535 105	6 535 105	5,0%	2,3%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	0	5 646 065	5 646 065	4,3%	2,0%
Lennart Sten	1 995 000	3 043 585	5 038 585	3,8%	8,3%
ODIN Fonder	0	4 857 143	4 857 143	3,7%	1,7%
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	2,0%	9,7%
Andreas Morfiadakis	2 361 287	94 900	2 456 187	1,9%	8,5%
Handelsbanken Fonder	0	2 045 979	2 045 979	1,6%	0,7%
Richard Mühlrad	785 000	1 044 832	1 829 832	1,4%	3,2%
Carnegie Fonder	0	1 597 709	1 597 709	1,2%	0,6%
Övriga	1 407 997	38 712 131	40 120 128	30%	19%
	16 300 000	115 527 883	131 827 883	100%	100%

Teckningsoptioner

KlaraBo har tre pågående optionsprogram utställda till bolagets anställda. Det första programmet omfattas av totalt 1 666 335 optioner, som vardera berättigar 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 antal 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 2023

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 2023

Delårsrapport Q3 januari – september 2023

Bokslutskommuniké 2023

14 juli 2023

26 oktober 2023

15 februari 2024



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

KLARABO